И 327/54

О ПРАВѢ
ВЛАДѢНІЯ ГОРОДСКИМИ ДВОРАМИ
ВЪ МОСКОВСКОМЪ ГОСУДАРСТВѢ.

ИСТОРИКО-ЮРИДИЧЕСКІЙ ОЧЕРКЪ

Николая Загоскина,

Приватъ-доцента Казанскаго Университета.

VII. 8

Весь сборъ отъ продажи брошюры предоставляется **ВЪ ПОЛЬЗУ СЛАВЯНЪ** Балканскаго полуострова.

Цѣна 40 коп.

КАЗАНЬ.
въ типографіи университета.
1877.

150
ПРАВА
7.8

О ПРАВѢ
ВЛАДѢНІЯ ГОРОДСКИМИ ДВОРАМИ
ВЪ МОСКОВСКОМЪ ГОСУДАРСТВѢ.

Росс. Гос. Б.-Моск.
20527
VII.8

ИСТОРИКО-ЮРИДИЧЕСКІЙ ОЧЕРКЪ

Николая Загоскина,
Приватъ-доцента Казанскаго Университета.

Весь сборъ отъ продажи брошюры предоставляется **ВЪ ПОЛЬЗУ СЛАВЯНЪ** Балканскаго полуострова.

КАЗАНЬ.
въ типографіи университета.
1877.

По опредѣленію Юридическаго факультета Императорскаго Казанскаго Университета печатать дозволяется. Казань, 1 ноября 1876 г.

Испр. д. Декана *А. Станиславскій.*

Всесоюзная
БИБЛИОТЕКА
имени
В. И. ЛЕНИНА
15436-45

2007111255

I.

Земля и дворъ—таковы два податныя мѣрила, существовавшія въ Московскомъ государствѣ. Земля представляетъ цѣнность приносящую, конечно съ извѣстными уклоненіями, доходъ доступный для болѣе или менѣе точнаго опредѣленія, слѣдовательно она могла служить довольно твердымъ масштабомъ платежной, податной силы сельскаго обывателя. Совершенно въ другомъ видѣ представляется податная платежная состоятельность городскаго, посадскаго человѣка. Большая часть городскихъ промысловъ составляетъ источникъ дохода чрезвычайно непостоянный, колеблющійся, зависящій отъ множества постороннихъ и случайныхъ причинъ. На этомъ то и основывалось въ древней Россіи различіе податной единицы въ волости и въ городѣ: въ первой податною единицею является извѣстная поземельная единица мѣры—соха, обжа, выть—во второмъ такою единицею является *дворъ*. Слабо развитой финансовой администраціи Московскаго государства представлялось весьма труднымъ, по крайней мѣрѣ въ большинствѣ случаевъ, регулировать податную платежность городскихъ промысловъ—поэтому оно считало городской дворъ лучшею и преимущественною податною единицею посадскаго человѣка.

Изъ сказаннаго явствуетъ уже то, что владѣніе городскими дворами, составляя одну изъ важнѣйшихъ основъ финансовой системы Московскаго государства, не могло игнорироваться законодательствомъ, но что напротивъ, оно должно было служить

предметомъ постоянныхъ заботъ, постоянной регламентаціи его. Факты вполнѣ подтверждаютъ подобное предположеніе.

Регламентація Московскимъ законодательствомъ права владѣнія городскими дворами и составитъ предметъ настоящаго очерка, причемъ обсужденію нашему будутъ подлежать слѣдующіе вопроса: a) Что разумѣлось въ Московскомъ государствѣ подъ понятіемъ городскаго двора? b) Какіе виды городскихъ дворовъ различались законодательствомъ и объектами какихъ видовъ владѣнія могли быть они? d) Какими нормами регулировалось наслѣдственное преемство права владѣнія дворами? e) Объектами какихъ сдѣлокъ гражданскаго право могли служить городскіе дворы различныхъ видовъ?

I.

Подъ дворомъ, какъ городскою податною единицею, разумѣлось извѣстное мѣсто, извѣстный участокъ городской земли съ находящимися на немъ строеніями, какъ жилыми, такъ и службами, и съ различнаго рода приписанными къ нему угодьями и пустырями. Вслѣдствіе этого въ составъ, въ понятіе городскаго двора входили обыкновенно—какъ это усматривается изъ купчихъ и закладныхъ крѣпостей на этотъ родъ имуществъ—*хоромы вообще*, въ смыслѣ жилаго строенія, *горницы съ сѣнями, избы, анбары, повалуши, сѣнницы, бани, клѣти, погреба, конюшни, мельницы, огородныя печи, житницы, мшаники* и т. п. строенія съ *воротами, городьбою* и *тынами* (1). Изъ различнаго рода угодій, составлявшихъ вмѣстѣ съ дворами объекты права владѣнія, упоминаются въ актахъ: *дворовыя земли, огороды, сады, гряды* съ посаженными на нихъ овощами, *хмѣльныя гнѣзда* и *фруктовыя деревья* (2). Обыкновенно въ понятіе двора, какъ объекта гражданскаго права, входили и извѣстнаго рода принадлежностныя вещи, упоминаемыя въ актахъ подъ общимъ наименованіемъ *запасовъ*; такимъ образомъ при дворахъ встрѣчаемъ мы *избной запасъ, дворовый запасъ, огородный*

---

(1) Акты относ. до юр. быта др. Россіи. II, столбцы 13—14, 20—21, 386—389.

(2) Ibid. II, столб. 78, 394—395. А. Ю. № 130.

запасъ, которые достаются въ наслѣдство, продаются, дарятся, закладываются вмѣстѣ съ самыми дворами и вообще раздѣляютъ всякаго рода судьбу послѣднихъ.

Въ числѣ подобныхъ принадлежностныхъ вещей или запасовъ встрѣчаемъ мы, напримѣръ, *оконницы стекольчатыя (рамы)*, *столы*, *лавки*, *заслонки печныя*, *жерновы*, *дрова* и т. п. (1). Нерѣдко вся совокупность этихъ принадлежностныхъ вещей получала общее названіе *нутренáго запаса*; такъ въ одной изъ купчихъ на городской дворъ встрѣчаемъ выраженіе: „продалъ есми. . . . со всѣмъ нутреннымъ запасомъ“,—причемъ отдѣльные предметы уже не исчисляются (2).

Какъ объектъ сдѣлокъ гражданскаго права, городской дворъ не представляетъ единицу нераздѣльную. Напротивъ, мы встрѣчаемъ случаи общаго права владѣнія нѣсколькихъ лицъ однимъ дворомъ, причемъ самое право владѣнія является долевымъ; каждый изъ совладѣльцевъ пользуется правомъ лишь на свою опредѣленную долю (*жеребей*) общаго владѣнія. Такимъ образомъ лице можетъ владѣть не только цѣлымъ городскимъ дворомъ, но можетъ также имѣть право владѣнія половиною двора, третью двора или четвертью двора—причемъ пользуется полнымъ правомъ распоряженія и отчужденія своей доли (3). Въ одной изъ купчихъ крѣпостей на городской дворъ читаемъ мы: „Се язъ (такой-то) продалъ есми Мирону Андрееву сыну. . . . половину двора своего“; далѣе исчисляются различнаго рода строенія и угодья приписанныя къ продаваемому двору и дѣлается слѣдующее условіе: „и въ томъ во всемъ половина,—а другая половина Ивана Попыткина“ (4). Въ данномъ случаѣ, какъ это ясно видно изъ акта, доли права владѣнія не выдѣляются фактически, не опредѣляется, напримѣръ, что одни строенія и угодья должны составлять объектъ владѣнія Мирона Андреева, другія - Ивана Попыткина,—здѣсь является слѣдовательно общее долевое нераздѣльное владѣніе. Но встрѣчаются въ источникахъ и такого рода случаи общаго права владѣнія

---

(1) А. отн. до юр. б. др. Р. II, столб: 387—388, 391.

(2) Ibid. II, столб: 395.

(3) Ibid. I, столб: 551; II, столб: 392, 395.

(4) Ibid. II, столб: 386—387.

нѣсколькихъ лицъ однимъ дворомъ, при которыхъ ясно указывается какая именно часть двора составляетъ владѣніе каждаго изъ совладѣльцевъ. Такъ въ одной купчей крѣпости встрѣчаемъ мы примѣръ отчужденія владѣльцемъ черезъ продажу половины своего двора, причемъ указывается какая именно часть послѣдняго отчуждается, въ данномъ случаѣ верхній этажъ хоромъ: „верхнюю связь, горницу на подызбицѣ"; продавецъ оставляетъ за собою нижній этажъ хоромъ, причемъ заключаетъ съ покупщикомъ условіе о томъ, что-бы пополамъ производить расходы по поддержкѣ въ исправномъ состояніи общей крыши ихъ (1). Кромѣ указанныхъ примѣровъ, изъ значительной массы относящихся къ нашему вопросу свидѣтельствъ укажемъ мы на случай отчужденія продажею двухъ третей двора и на случай дачи въ наслѣдство половины двора.

До сихъ поръ мы говорили о дворахъ какъ объ городскихъ участкахъ земли съ находящимися на нихъ строеніями. Въ этомъ послѣднемъ значеніи дворы отличаются отъ *дворовыхъ мѣстъ*, какъ участковъ земли порожней, незастроенной или такихъ участковъ, строенія которыхъ сдѣлались жертвою пожара. Подобнаго рода дворовыя мѣста, какъ и самые дворы, служили объектами права частнаго владѣнія и объектами различнаго рода сдѣлокъ гражданскаго права (2). Дворовыя мѣста не слѣдуетъ, съ другой стороны, смѣшивать съ *дворами пустыми*; подъ послѣдними разумѣлись городскіе участки, хотя-бы и застроенные, но не состоящіе объектами частнаго владѣнія, участки не нашедшіе еще себѣ владѣльцевъ или-же покинутые послѣдними.

II.

Переходимъ далѣе къ вопросу *о видахъ городскихъ дворовъ*, различаемыхъ Московскимъ законодательствомъ, и о сопряженныхъ съ ними *различіяхъ права владѣнія*.

Городскіе дворы не всѣ разсматривались законодательствомъ одинаково, въ отношеніи правъ и обязанностей связанныхъ съ владѣніемъ ими, напротивъ, они выдѣлялись въ нѣсколь-

---

(1) А. относ. до юр. б. др. Р. II, столб: 395; см. также столб: 392.

(2) Ibid. II, столб: 18, 400.

ко категорій по различію, во первыхъ, связанной съ обладаніемъ ими податной обязанности, а во вторыхъ, смотря по различію основаній права владѣнія ими. Въ первомъ отношеніи дворы дѣлились на *тяглые* и *бѣлые*; во второмъ отношеніи они дѣлились на три группы, такъ какъ они могли находиться во владѣніи извѣстнаго лица или на основаніи *права вотчиннаго*, т. е. полнаго права собственности, или на основаніи *права помѣстнаго*, или, наконецъ, на основаніи *права тяглаго владѣнія*.

Начинаемъ съ разслѣдованія различія дворовъ *тяглыхъ* и дворовъ *бѣлыхъ*.

Принадлежность извѣстнаго двора къ разряду дворовъ *тяглыхъ* или къ разряду дворовъ *бѣлыхъ*, стояла въ связи съ отправленіемъ съ него всѣхъ финансовыхъ повинностей или-же съ привиллегированнымъ положеніемъ его въ податномъ отношеніи. Положеніе городскаго двора какъ тяглаго, т. е. не привиллегированнаго въ податномъ отношеніи, является нормальнымъ; въ противоположность этому, положеніе городскаго двора какъ бѣлаго, является исключительнымъ, основаннымъ на пожалованіи, на милости со стороны государства. Будучи объявленъ бѣлымъ, городской дворъ тѣмъ самымъ не освобождался еще отъ всѣхъ сборовъ и повинностей; онъ освобождался лишь отъ общихъ податей, сборовъ и повинностей въ пользу государства, освобождался лишь отъ государственнаго тягла, но на обѣленномъ государствомъ дворѣ продолжало лежать *уличное тяло*, т. е. различнаго рода сборы и повинности общинныя, шедшія на потребности того городскаго поселенія, къ которому приписанъ былъ льготный дворъ. Обязанность бѣлыхъ дворовъ тянуть *уличное тяло*, нести общинные *разметы* и *разрубы* усматривается изъ многихъ дошедшихъ до нашего времени актовъ. Такъ, въ одномъ изъ послѣднихъ, именно въ одной купчей крѣпости на бѣлое дворовое мѣсто, продавецъ удостовѣряетъ покупщика въ томъ, что за продаваемымъ имъ мѣстомъ не числятся *мостовыя и рышеточныя деньги* (1). Еще яснѣе даетъ себя видѣть обязанность бѣлыхъ дворовъ нести уличное тягло изъ обѣльной грамоты 1556 г., пожалованной

---

(1) А. относ. до юр. б. др. Р. II, столб. 411; А. И. IV. № 6 (II, стр. 25); П. С. З. II. № 1157 (отд. I, ст. 3).

Троицко-Сергіеву монастырю на принадлежащій ему въ Москвѣ дворъ: „... впередъ имъ, читаемъ мы въ этомъ актѣ, съ того двора съ тяглецы въ золотые, ни въ пищальные деньги, ни въ поворотное, ни въ которые проторы ни въ розметы не тянути: а коли лучится уличной мостъ мостити и сторожу рѣшеточную стеречи, и игумену съ братьею велѣти съ того двора мостъ мостити и сторожу рѣшеточную стеречи, по нашему указу“ (1). Раздѣленію дворовъ на тяглые или черные и на нетяглые или бѣлые соотвѣтствовало и дѣленіе самихъ владѣльцевъ ихъ на *тяглыхъ или черныхъ* посадскихъ людей и на *бѣломѣстцевъ*.

Мы считаемъ невозможнымъ опустить безъ вниманія слѣдующій, самъ собою возникающій вопросъ: откуда ведетъ свое начало указанное выше различіе городскихъ дворовъ, другими словами, какимъ образомъ возникли въ городахъ и посадахъ бѣлые дворы, пользовавшіеся такими значительными льготами сравнительно съ остальными дворами и чѣмъ обусловливалось вступленіе извѣстнаго лица въ разрядъ бѣломѣстцевъ?

Пользованіе правами бѣломѣстца, кромѣ возможности чисто исключительнаго, сепаратнаго пожалованія, обусловливалось въ Московскомъ государствѣ принадлежностью извѣстнаго лица къ одному изъ привиллегированныхъ въ финансовомъ отношеніи классовъ, какими являются духовенство, служилые люди, гости, торговцы гостинной и суконной сотенъ и иноземные купцы.

Древнее русское *духовенство*, состоявшее подъ особымъ покровительствомъ государственной власти—всегда пользовалось у насъ весьма почетнымъ и высокимъ общественнымъ и соціальнымъ положеніемъ. Еще за-долго до эпохи объединенія русской земли и до образованія единодержавнаго Московскаго государства пользовалось оно, наравнѣ съ другими финансовыми, а также административными и судебными льготами, и правомъ свободнаго обладанія дворами по городамъ, посадамъ и слободамъ, безъ обязательства тянуть съ этихъ дворовъ государево тягло наряду съ тяглыми владѣльцами (2).

---

(1) А. И. I. № 164

(2) А. А. Э. I. №№ 79, 119, 179; А. И. I. №№ 164, 246; Доп. къ А. И I. №№ 77, 224. VI. № 107.

Обыкновеніе Московскаго правительства обѣливать, освобождать отъ государева тягла городскіе дворы *служилыхъ людей* не находило себѣ, по справедливому замѣчанію г. Градовскаго, никакого основанія въ эпоху до-Московскую, въ эпоху удѣльно-вѣчевую, такъ какъ въ эту эпоху служба князьямъ не носила характера повинности, но зиждилась на договорныхъ отношеніяхъ, носила характеръ частнаго соглашенія (1). Въ Московскомъ государствѣ уничтожается, какъ извѣстно, этотъ свободный характеръ службы; она становится не только правомъ, но и обязанностью цѣлаго сословія, получивъ значеніе повинности, государева тягла. Съ этихъ поръ несправедливымъ стало казаться въ глазахъ Московскаго правительства заставлять служилыхъ людей одновременно нести въ пользу государства два тягла—тягло служебное и тягло финансовое (черное). И вотъ Московское правительство, оставляя за служилымъ классомъ первое тягло, т. е. служебное, освобождаетъ его отъ втораго тягла, т. е. тягла финансоваго, чернаго, выражаясь языкомъ того времени—*обѣливаетъ* его. Обѣленіе это распространяется на всѣ имущественныя права служилаго человѣка, а въ числѣ послѣднихъ и на право владѣнія городскими дворами. Обѣленіе городскихъ дворовъ служилыхъ людей можетъ, и не безъ основанія, быть возводимо и къ другому основанію, преслѣдующему спеціально военныя, стратегическія цѣли. Извѣстно что еще въ XV вѣкѣ встрѣчается въ числѣ городскихъ дворовъ особый разрядъ послѣднихъ, извѣстный подъ названіемъ *осадныхъ дворовъ*, подъ которыми разумѣлись дворы, содержавшіеся по городамъ окрестными уѣздными людьми на случай нашествія непріятелей, на случай городской осады, на тотъ случай, если придется скрываться отъ враговъ за стѣнами города—что было явленіемъ весьма заурядным въ ту воинственную, и нерѣдко смутную, эпоху. Естественно, что увеличеніе въ городахъ количества этихъ осадныхъ дворовъ, представляясь для государства выгоднымъ въ стратегическомъ отношеніи, давало ему поводъ къ обѣленію подобнаго рода дворовъ (2). Особенно охотно раздавало правительство участки для постройки городскихъ осадныхъ дво-

---

(1) Градовскій. Ист. мѣстн. упр., стр. 154.

(2) Наприм. Д. къ А. И. I. № 69.

ровъ людямъ служилымъ, причемъ оно обѣливало эти дворы, освобождая ихъ отъ несенія съ нихъ тягла въ пользу государства—за исключеніемъ конечно тягла служебнаго и, какъ мы выше видѣли, тягла улицкаго.

Причину по которой освобождались отъ черпаго тягла, т. е. обѣливались, городскіе дворы *гостей и торговцевъ гостинной и суконной сотенъ*—должно искать въ томъ, что эти высшіе разряды посадскихъ людей получаютъ право, а вмѣстѣ съ тѣмъ и обязанность, быть привлекаемыми къ исполненію различнаго рода финансовыхъ обязанностей и порученій, какъ-то, завѣдывать казенными промыслами, состоять головами у государевыхъ кружечныхъ и таможенныхъ сборовъ, дьяками у соболиной казны и при государевыхъ денежныхъ дворахъ и т. п. Въ вознагражденіе за подобнаго рода служебное значеніе, разсматриваемые нами разряды посадскихъ людей пользовались тѣми-же финансовыми льготами, какія присвоивались и классу служилыхъ людей, а въ томъ числѣ и правами бѣломѣстцевъ (1).

Причину по которой обѣливались правительствомъ дворы *иноземныхъ купцовъ* должно искать въ стремленіи его развить торговлю съ чужими краями,—а для достиженія этой цѣли полезнымъ находило оно оказывать особое покровительство иноземнымъ торговцамъ, поселявшимся въ торговыхъ центрахъ Московскаго государства (2).

До сихъ поръ мы говорили о субъективныхъ условіяхъ придававшихъ извѣстному двору значеніе двора бѣлаго, т. е. объ условіяхъ коренящихся въ личности самаго владѣльца. Но существовало и одно объективное условіе, придававшее двору значеніе бѣлаго. Именно, истяглость двора нерѣдко зависѣло отъ мѣстности на которой онъ выстроенъ, такъ что въ этомъ случаѣ обѣленіе двора находитъ себѣ оправданіе въ томъ, что онъ выстроенъ на бѣломъ мѣстѣ, на бѣлой землѣ, въ бѣломъ городѣ. Иногда цѣлыя части городовъ объявлялись бѣлыми. такъ въ Москвѣ существовала подобная привиллегированная часть города, которой въ силу этого и присвоивалось названіе Бѣлаго Города—наз-

---

(1) Д. къ А. И. IV. № 56, стр. 149.

(2) Примѣръ обѣленія двора иноземнаго торговца «для его иноземства» см. въ С. Г. Гр. и Дог. II. № 17.

ваніе сохранившееся и до нашихъ дней. Всякое лицо пріобрѣтавшее дворъ въ такой бѣлой мѣстности тѣмъ самымъ освобождалось отъ обязанности нести съ него черное тягло, дѣлалось бѣломѣстцемъ. Несомнѣнно что подобные случаи обѣленія цѣлыхъ пространствъ городской земли имѣли первоначальною цѣлью своею привлеченіе на нихъ населенія.

Мы не имѣемъ свидѣтельствъ которыя-бы удостовѣряли насъ въ существованіе до царствованія Михаила Ѳеодоровича какихъ либо мѣръ къ ограниченію гражданскаго оборота по отношенію къ тяглымъ и бѣлымъ городскимъ дворамъ. На иной путь вступаетъ Московское законодательство вслѣдъ за окончаніемъ смутнаго времени, слѣдовательно съ начала царствованія царя Михаила. Бытъ городскаго населенія, который еще въ царствованіе Іоанна IV представлялся въ крайне незавидномъ состояніи—является въ эту эпоху окончательно расшатаннымъ какъ въ государственномъ, такъ и въ соціальномъ отношеніи. Неурядицы смутнаго времени, низкое паденіе за это время городскихъ промысловъ, затѣмъ тяжелыя разоренія съ одной стороны отъ непріятелей, съ другой стороны отъ кочевавшихъ по русской землѣ разбойничьихъ шаекъ и бандъ самозванцевъ, съ третьей стороны отъ безпрестанныхъ и непомѣрно высокихъ податей и сборовъ—нанесли страшный ударъ благосостоянію городовъ. Не будучи въ силахъ нести возложенныя на нихъ тягости и избѣгая конечнаго разоренія—посадскіе люди разбѣгались изъ городовъ по волостямъ, селамъ и деревнямъ, закладываясь за служилыхъ людей и за монастыри, и тѣмъ отягчая матеріальное благосостояніе покинутыхъ ими городскихъ сотенъ, оставшимся членамъ которыхъ, въ силу дѣйствовавшаго въ общинахъ начала круговой поруки, приходилось тянуть тягло не только за себя, но и со дворовъ покинутыхъ разбѣжавшимися согражданами ихъ. Подобный порядокъ вещей тѣмъ ощутительнѣе давалъ чувствовать всѣ вредныя послѣдствія свои, что воспослѣдовавшее въ концѣ XVI вѣка закрѣпленіе волостнаго крестьянскаго населенія если и не совсѣмъ прекратило, то по крайней мѣрѣ чрезвычайно ослабило приливъ въ города новыхъ тяглыхъ элементовъ. Указанный нами упадокъ и разстройство внутренней жизни городскихъ общинъ, вредно отзываясь на финансовомъ благосостояніи всего государства, необходимо долженъ былъ остановить на себѣ вниманіе Московскаго правительства и вызвать дѣятель-

пую реакцію со стороны законодательства. Эта реакція не замедлила обнаружиться уже въ первые годы царствованія Михаила Ѳеодоровича. Уже въ 1613 году (слѣдовательно въ первый годъ правленія этого царя) состоялся приговоръ Боярской Думы, которымъ предписывалось розыскивать и возвращать въ Москву всѣхъ посадскихъ людей, выбѣжавшихъ изъ столицы за все время смутнаго времени. Болѣе общія и болѣе дѣятельныя мѣры предписано было предпринять, въ видахъ улучшенія быта городскихъ общинъ, Земскимъ Соборомъ 1619 года. Именно, соборомъ постановлено было послать „добрыхъ“ дозорщиковъ для переписи украйныхъ городовъ, наиболѣе пострадавшихъ въ смутное время; вмѣстѣ съ тѣмъ предписано розыскивать и водворять на прежнихъ мѣстахъ жительства посадскихъ людей этихъ городовъ, какъ разбѣжавшихся въ предшествовавшіе годы по другимъ Московскимъ городамъ, такъ и заложившихся за монастыри и за служилыхъ людей. (1). Продолжая, въ видѣ отдѣльныхъ указовъ и приговоровъ, развиваться въ томъ же духѣ и направленіи, законодательство Московское по отношенію къ устройству внутренняго быта городовъ получаетъ окончательную формулировку въ Уложеніи 1649 года. Для цѣли нашего очерка будетъ вполнѣ достаточнымъ указать лишь на то, что конечнымъ результатомъ развитія въ этомъ направленіи Московскаго законодательства было закрѣпленіе посадскаго, городскаго населенія. Посадскій человѣкъ дѣлается съ этихъ поръ крѣпкимъ той городской общинѣ, къ которой состоялъ онъ приписаннымъ. Невозможнымъ дѣлается для посадскаго человѣка не только переходъ изъ городской общины въ волостную, сельскую—но даже и переходъ его изъ одной городской общины въ другую.

Мы видѣли, что послѣ смутнаго времени посадскіе люди, удручаемые крайне невыгоднымъ матеріальнымъ положеніемъ, стремятся снять съ себя финансовыя тягости, закладываясь за служилыхъ людей и за монастыри. Въ это-же время начинаетъ практиковаться въ средѣ посадскаго населенія и другое средство избавленія себя отъ финансоваго тягла,—средство столь же вредное въ государственномъ и экомическомъ отношеніяхъ какъ и первое, и вызвавшее направ-

(1) А. А. Э. III, № 105;

лѣпую противъ него еще болѣе усиленную и энергичную дѣятельность законодательства. Сейчасъ увидимъ мы въ чемъ заключалось это второе зло, съ которымъ пришлось бороться Московскому правительству.

Въ Московскомъ государствѣ, какъ мы уже это знаемъ, нѣкоторые классы населенія—именно духовенство, служилые люди и высшіе разряды торговыхъ людей—были освобождены отъ несенія финансоваго тягла, а въ силу послѣдняго пользовались правомъ обѣлепія состоявшихъ во владѣніи ихъ городскихъ дворовъ, слѣдовательно были бѣломѣстцами. И вотъ тяглые посадскіе люди, удручаемые матеріальною несостоятельностью и тяжестью лежавшихъ на нихъ финансовыхъ сборовъ и повинностей, повсемѣстно стремятся отчуждать, конечно за хорошія деньги, черные дворы свои бѣломѣстцамъ и такимъ образомъ, превративъ свое право владѣнія дворами въ наличныя деньги, снять съ себя и обязательное тяглое отношеніе къ государству. Въ результатѣ подобнаго рода сдѣлокъ оказывался выходъ отчужденныхъ дворовъ изъ тягла, такъ какъ пріобрѣтатели, пользуясь своими правами бѣломѣстцевъ, обѣливали пріобрѣтенные ими дворы. Ясно, что сдѣлки подобнаго рода, будучи выгодны для контрагентовъ, оказывались крайне невыгодными съ одной стороны для государства, съ другой стороны для городскихъ сотенъ. Для государства сдѣлки этого рода были уже потому невыгодны, что онѣ прямымъ образомъ вліяли на уменьшеніе поступающей въ казну его податной суммы. Для городскихъ общинъ были онѣ вредны въ томъ отношеніи, что городскія сотни, лишаясь послѣдствіе подобнаго рода сдѣлокъ болѣе или менѣе значительнаго количества платежныхъ податныхъ единицъ, чувствовали себя несостоятельными вносить казнѣ полную сумму податей, возложенную на нихъ подворною переписью. Этимъ послѣднимъ обстоятельствомъ объясняется то явленіе, что съ самаго начала царствованія Михаила Ѳеодоровича появляется длинный рядъ челобитій въ которыхъ городскія общины, указывая на совершающіяся злоупотребленія, просятъ царя о запрещеніи посадскимъ людямъ отчуждать черные дворы свои бѣломѣстцамъ. Отвѣтомъ на эти челобитья явился Указъ 1621 года, запрещавшій тяглымъ посадскимъ людямъ не только отчуждать черные дворы свои бѣломѣстцамъ, но даже запрещавшій имъ закладывать послѣднимъ какъ черные дворы, такъ и черные

дворовыя мѣста свои. По кабальнымъ же записямъ разрѣшено бѣломѣстцамъ принимать въ обезпеченіе одни лишь дворовыя строенія тяглаго посадскаго человѣка, не распространяя этого права на самое дворовое мѣсто. Мы не имѣемъ этого указа въ первоначальной редакціи его, что не мѣшаетъ тѣмъ не менѣе имѣть понятіе о немъ по челобитной городовъ царю отъ 1627 года, въ которой воспроизводится указъ 1621 года (1). Указъ 1621 года является не первымъ узаконеніемъ изданнымъ съ подобною цѣлью. Это видно изъ того что въ челобитной своей 1621 года (2), посадскіе люди указываютъ царю что тяглые люди, не прибѣгая къ непосредственной продажѣ своихъ дворовъ, отчуждаютъ ихъ хитростью, именно, закладываютъ ихъ бѣломѣстцамъ а затѣмъ, умышленно просрочивая время уплаты долга, такимъ путемъ передаютъ послѣднимъ тяглые участки свои. Отсюда вправѣ мы вывести заключеніе, что если посадскимъ людямъ встрѣчалась надобность въ такого рода уловкѣ, если имъ для отчужденія дворовъ своихъ бѣломѣстцамъ оказывалось нужнымъ маскировать договоръ купле-продажи въ договоръ закладa—то слѣдовательно уже ранѣе 1621 года существовало запрещеніе отчужденія черныхъ дворовъ бѣломѣстцамъ. Указъ 1621 года подтвержденъ былъ дополнительною статьею къ Судебнику отъ 19 Іюля 1627 года (3) (явившеюся отвѣтомъ на поданную въ этомъ году городами челобитную) и дополнительною статьею отъ 19 августа 1634 года, причемъ послѣднее узаконеніе не только подтверждаетъ прежнія запрещенія отчужденія черныхъ дворовъ бѣломѣстцамъ съ обвѣненіемъ ихъ послѣдними, но прямо предписываетъ возвращать отчуждаемые дворы обратно въ сотни, безъ всякаго вознагражденія за то пріобрѣтателя, а произведшаго отчужденіе тяглаго человѣка предписываетъ бить въ наказаніе кнутомъ (4). Дополнительная статья отъ 7 октября 1635 г.

---

(1) А. И. III. № 92 (IX), стр. 93.

(2) ; которая опять таки не дошла до насъ въ первоначальномъ видѣ, но которая воспроизводится въ челобитной отъ 1627 года (А. И. III. № 92 (IX).

(3) А. И. III. № 92 (IX).

(4) Какъ это видно изъ А. И. III. № 92 (XXV) стр. 105.

знакомить насъ еще съ новою лазейкою найденною посадскими людьми для запрещеннаго отчужденія бѣломѣстцамъ тяглыхъ дворовъ своихъ. Продавая на слосъ хоромы съ тяглыхъ участковъ своихъ, посадскіе въ большихъ суммахъ закладываютъ дворовые мѣста бѣломѣстцамъ, а затѣмъ обращаются въ свои сотни съ просьбами въ которыхъ, ссылаясь по свою несостоятельность, просятъ выкупить заложенныя мѣста на общинныя средства; въ виду значительнаго размѣра выкупной суммы общины бывали по большей части вынуждены отказываться отъ подобнаго рода операціи— и тяглыя мѣста переходили во владѣніе бѣломѣстцевъ. Отвѣчая на поданныя городами по этому поводу челобитныя, указанная дополнительная статья подтверждаетъ всѣ прежнія запрещенія, а для большей силы послѣднихъ предписываетъ биричамъ нѣсколько дней сряду кликать по улицамъ и переулкамъ, что-бы нетяглые люди не только не покупали, но и не брали-бы въ закладъ тяглыхъ дворовъ и мѣстъ (1). Дополнительная статья отъ 17 октября 1636 года, подтверждая прежнія ограниченія, запрещаетъ записывать въ Земскомъ Приказѣ тяглые дворы за людьми нетяглыми и, въ частности, за иноземцами (2), а дополнительная статья отъ 17 Іюня 1639 года запрещаетъ записывать въ томъ-же приказѣ какъ куплю двора недворовымъ человѣкомъ у дворовaго, такъ и недворовaго у недворовaго-же; дозволяется только записывать въ немъ куплю двора дворовымъ человѣкомъ у дворовaго-же или дворовaго у недворовaго. (3). Такимъ образомъ, по смыслу послѣдняго узаконенія, воспрещено было законодательствомъ не только отчужденіе двора тяглымъ человѣкомъ бѣломѣстцу, но и бѣломѣстцемъ другому бѣломѣстцу, помимо тяглаго человѣка. Весьма любопытною является дополнительная статья отъ 4 марта 1643 года которая, хотя она и возникла единственно въ интересахъ приходскаго духовенства города Москвы, тѣмъ не менѣе имѣетъ непосредственное отношеніе къ занимающему насъ вопросу. Московское приходское духовенство жаловалось царю, что по приходамъ многіе обыватели отчу-

---

(1) А. И. III. № 92. (XXV).

(2) Ibid III. № 92 (XXVII).

(3) Ibid. III. № 92 (XXX).

ждаютъ свои дворы *нѣмцамъ*—которые даютъ за нихъ двойную и даже тройную цѣну сравнительно съ русскими покупателями—что отзывается на уменьшеніи его доходовъ; результатомъ жалобы было запрещеніе посадскимъ людямъ отчуждать и даже закладывать дворы свои иноземцамъ, а Земскому Приказу—записывать въ книгахъ своихъ сдѣлки подобнаго рода (1).

Посадскіе тяглые люди съ одной стороны, и бѣломѣстцы съ другой стороны—неохотно повиновались запрещеніямъ клонившимся къ прекращенію перехода во владѣніе послѣднихъ черныхъ городскихъ дворовъ и мѣстъ; и тѣ и другіе старательно выискивали себѣ лазейки для обхода стѣснявшихъ ихъ законоположеній. Это совершенно ясно усматривается изъ той значительной массы узаконеній и ихъ подтвержденій, которыя издавались въ томъ же направленіи и образцы которыхъ только что приведены были нами: въ нихъ отражается ожесточенная и нерѣдко безплодная борьба законодательства съ измѣняемымъ имъ порядкомъ вещей.

Относящійся къ разсматриваемому вопросу законодательный матеріалъ всецѣло отразился и сплотился, какъ въ фокусѣ, въ Уложеніи 1649 года; здѣсь изложенъ онъ въ различныхъ статьяхъ XIX главы.

Уложеніе 1649 г. не только подтверждаетъ всѣ прежнія запрещенія бѣломѣстцамъ пріобрѣтать въ городахъ черные дворы и мѣста, но запрещаетъ кому-бы то ни было, за исключеніемъ тяглыхъ посадскихъ людей, владѣть всякаго рода городскими тяглыми имуществами; это запрещеніе распространяется и на уѣздныхъ, хотя-бы и тяглыхъ, людей. Ясно что этимъ самымъ Уложеніе окончательно закрѣпляетъ городское посадское населеніе, даетъ ему характеръ замкнутаго сословія и рѣзко отграничиваетъ его, съ одной стороны отъ бѣломѣстцевъ, съ другой стороны отъ тяглаго, уѣзднаго населенія. Преслѣдуя эти цѣли, Уложеніе предписываетъ боярскимъ и иныхъ чиновъ людямъ, равно какъ и уѣзднымъ крестьянамъ, владѣющимъ въ Москвѣ и по другимъ городамъ дворами, лавками, амбарами, погребами, варницами и т. п. тяглыми статьями—обязательно продать ихъ тяглымъ посадскимъ людямъ и на будущее время не

(1) А. И. III. № 92 (XXXVI).

пріобрѣтать подобнаго рода имуществъ, подъ страхомъ безвозмездной конфискаціи ихъ, опалы государя и торговой казни кнутомъ (1). Далѣе Уложеніе опредѣляетъ что не тяглый человѣкъ, если у него окажется въ закладѣ тяглое городское имущество—что, какъ мы знаемъ, уже само по себѣ воспрещалось—не можетъ въ случаѣ просрочки заклада, подъ опасеніемъ конфискаціи, оставаться во владѣніи этимъ имуществомъ, но обязанъ озаботиться продажею его кому либо изъ тяглыхъ посадскихъ людей (2). Наконецъ двѣ, относящіяся къ нашему вопросу, статьи Уложенія повторяютъ опредѣленія, одна—дополнительной статьи отъ 19 Августа 1634 г. (3), другая—дополнительной статьи отъ 4 Марта 1643 г. (4); сущность опредѣленій этихъ дополнительныхъ статей уже извѣстна намъ.

Не смотря на строгость и полную опредѣленность свою—постановленія Уложенія въ свою очередь не въ силахъ были совершенно прекратить переходъ тяглыхъ дворовъ въ руки бѣломѣстцевъ. Ровно черезъ одиннадцать лѣтъ послѣ его изданія снова появляется Царскій Указъ о запрещеніи продавать и закладывать тяглые дворы бѣломѣстцамъ (5), а затѣмъ длинный рядъ законодательныхъ мѣръ въ томъ же духѣ и направленіи тянется до самаго начала XVII вѣка. Подробное изложеніе въ хронологическомъ порядкѣ всѣхъ относящихся сюда мѣръ и распоряженій, издававшихся Московскимъ законодательствомъ въ эпоху Новоуказныхъ статей, сдѣлано въ „Исторіи Россійскихъ гражданскихъ законовъ“ проф. К. А. Неволинымъ (6). Мы позволили себѣ провѣрить по Полному Собранію Законовъ указанія даваемыя почтеннымъ авторомъ и они, какъ того и слѣдовало ожидать, оказались полными и объемлющими всѣ важнѣйшія узаконенія. Вслѣдствіе этого, не желая терять времени на перефразировку всей массы матеріала исчерпнутаго К. А. Неволинымъ—я укажу лишь на Новоуказныя статьи „О чер-

(1) Улож. XIX. 15.
(2) Ibid. XIX. 16.
(3) Ibid. XIX. 39.
(4) Ibid. XIX. 40.
(5) П. С. З. I. № 272.
(6) Неволинъ. II. гр. зак. II. § 314.

послободскихъ и бѣломѣстцевыхъ дворахъ", отъ 22 января 1686 года, составляющія выборку и сводъ всѣхъ предшествовавшихъ узаконеній того же рода. Здѣсь законодательство дѣлаетъ уже небольшую уступку въ пользу бѣломѣстцевъ, хотя эта уступка и носитъ характеръ мѣры только временной; именно, законодательство дозволяетъ бѣломѣстцамъ оставлять въ своемъ владѣніи пріобрѣтенные ими и уже записанные за ними тяглые дворы, но съ условіемъ представленія поручной записи въ томъ, что они будутъ платить съ нихъ слѣдующія въ сотни оброчныя деньги. Затѣмъ бѣломѣстцы, подчинившіеся послѣднему условію и удержавшіе за собою владѣніе тяглыми дворами своими-уже не имѣютъ права отчуждать ихъ подобнымъ себѣ бѣло, мѣстцамъ: они могутъ отчуждать ихъ единственно только тяглымъ посадскимъ людямъ (1). Очевидно что подобнаго рода опредѣленіе, представляясь мѣрою временною, имѣло въ виду разомъ прекратить неопредѣленность господствовавшую въ отношеніяхъ бѣломѣстцевъ къ тяглецамъ вслѣдствіе предшествовавшихъ частыхъ случаевъ обхода закона, и вмѣстѣ съ тѣмъ оказать снисхожденіе къ интересамъ тѣхъ бѣломѣстцевъ, которымъ фактически удалось уже пріобрѣсти владѣніе тяглыми дворами. На будущее-же время безусловно и строго воспрещено записывать за бѣломѣстцами какіе-бы то ни было тяглые дворы, а тяглецамъ отчуждать имъ таковые (2). Совершеніе всякой сдѣлки этого рода угрожаетъ пріобрѣтателю, отъ котораго отбирается дворъ — потерею уплаченнаго имъ эквивалента, отчуждателю — торговою казнью кнутомъ (3).

Московское законодательство продолжало развиваться въ томъ-же направленіи по отношенію къ тяглымъ городскимъ дворамъ вплоть до указа 1700 года. Но всѣ старанія и угрозы его оставались безплодными и не прекращали перехода въ руки бѣломѣстцевъ тяглыхъ городскихъ имуществъ, пока въ 1700 году не вышелъ наконецъ указъ, которымъ предоставлено было бѣломѣстцамъ полное право владѣнія тяглыми городскими дворами съ условіемъ, однако-же, уплаты за нихъ оброка, размѣръ котораго опредѣлялся по обоюдному соглашенію ихъ (т. е. бѣломѣстцевъ) съ город-

(1) П. С. З. II. № 1157 (Отд. I, ст. 1).
(2) Ibid. II. № 1157 (Отд. I, ст. 2).
(3) Улож. XIX, 39.

скими сотнями. На тѣхъ-же условіяхъ предоставлено было бѣломѣстцамъ и право продажи и вообще всякаго рода отчужденія находящихся въ ихъ владѣніи тяглыхъ городскихъ дворовъ,—даже строго воспрещавшееся до сихъ поръ отчужденіе ихъ другимъ бѣломѣстцамъ—лишь-бы только новый владѣлецъ обязался уплачивать въ городскую сотню оброкъ не меньшій того, какой уплачивался прежнимъ владѣльцемъ (1).

Таковы были мѣры принимавшіяся Московскимъ законодательствомъ для поднятія уровня благосостоянія городскихъ общинъ и, въ частности, для ограниченія перехода дворовъ изъ разряда черныхъ, податныхъ, въ разрядъ бѣлыхъ, неподатныхъ. Безплодность всѣхъ этихъ мѣръ является доказательствомъ того, что Московское правительство, думая парализовать разстройство финансоваго хозяйства городскихъ общинъ—явившагося результатомъ обѣлѣнія значительными массами черныхъ дворовъ—примѣняло съ этою цѣлію негодныя и даже вредныя средства. Не въ свободномъ и нестѣсняемомъ гражданскомъ оборотѣ тяглыхъ дворовъ слѣдовало Московскому законодательству искать корень зла,—но въ неудовлетворительности всей финансовой системы Московскаго государства и, въ частности, въ слишкомъ обширной системѣ финансовыхъ льготъ и привиллегій. Развиваясь-же по отношенію къ праву владѣнія дворами въ изложенномъ выше направленіи, законодательство безплодно стѣсняло лишь сферу частнаго, гражданскаго оборота и выказывало всѣ невыгодныя послѣдствія слишкомъ глубокаго вторженія его въ область частныхъ экономическихъ отношеній.

До сихъ поръ мы говорили только о дѣленіи городскихъ дворовъ по различію финансоваго, тяглаго значенія ихъ и о связанныхъ съ нимъ ограниченіяхъ самаго права владѣнія ими. Переходимъ къ обзору *дѣленія* городскихъ дворовъ *по различію самыхъ основаній права владѣнія ими.* Мы уже знаемъ, что въ этомъ послѣднемъ отношеніи городскіе дворы могутъ быть раздѣляемы на состоящіе a) на *вотчинномъ правѣ* собственности, b) на *правѣ помѣстнаго владѣнія* (дворы данные) и c) на правѣ *тяглаго владѣнія*

a). *Вотчинное право владѣнія* дворомъ соотвѣтствуетъ владѣнію послѣднимъ на полномъ правѣ собственности и, вмѣстѣ съ тѣмъ, является и владѣніемъ обѣленнымъ, такъ

(1) П. С. З. IV. № 1798.

какъ правомъ пріобрѣтенія вотчинъ пользовались лишь служилые люди, церкви, монастыри, духовенство и гости,—слѣдовательно тѣ-же лица и учрежденія которыя, какъ мы это видѣли, освобождались отъ обязанности тянуть черное дворовое тягло. Такимъ образомъ городской дворъ, будучи пріобрѣтаемъ подобнымъ лицемъ или учрежденіемъ въ вотчину — тѣмъ самымъ освобождался отъ финансоваго тягла, тѣмъ самымъ становился дворомъ бѣлымъ.

Еще отъ половины XV вѣка имѣемъ мы вполнѣ достовѣрныя свидѣтельства о томъ, что по городамъ русскимъ находилось болѣе или менѣе значительное количество дворовъ, состоявшихъ во владѣніи частныхъ лицъ на полномъ, вотчинномъ правѣ собственности. Такъ, въ договорной грамотѣ в. к. Василія Дмитріевича съ московскимъ удѣльнымъ княземъ Владиміромъ Андреевичемъ (1389 г.), встрѣчаемъ мы обоюдное условіе обязующее ихъ не пріобрѣтать куплею слугъ изъ горожанъ имѣющихъ свои дворы (1). Равнымъ образомъ, въ духовной грамотѣ своей 1504 г., в. к. Иванъ III, завѣщая сыну Василію Московскіе дворы свои, запрещаетъ ему вступаться въ тѣ дворы князей, бояръ и дѣтей боярскихъ, которые составляютъ „*ихъ отчины и купли*“ или на которые даны имъ „*грамоты жаловальныя прочныя*“ (2). Подобнымъ-же образомъ, во многихъ междукняжескихъ договорныхъ грамотахъ встрѣчаемъ мы слѣдующаго рода условіе: „А боярамъ и слугамъ межи насъ вольнымъ воля; а домы имъ свои вѣдати, а намъ ся въ нихъ не вступатися“ (3). Наконецъ изъ дошедшихъ до насъ крѣпостныхъ актовъ, касающихся сдѣлокъ о дворахъ, видимъ мы случаи сдѣлокъ, предметомъ которыхъ служатъ вотчинные бѣлые дворы; такъ въ одномъ случаѣ встрѣчается продажа, въ другомъ случаѣ дача въ приданое, въ третьемъ случаѣ закладъ вотчиннаго двора (4).

Монастыри и духовенство также владѣли на правѣ вотчинномъ городскими дворами, которые жаловали имъ государи или давали частныя лица „по душѣ (5)“, или которые

---

(1) С. Г. Гр. и Дог. I. № 35, также № 45.
(2) Ibid. I. № 144.
(3) Ibid. I. №№ 77, 119.
(4) А. относ. до юр. б., др. Р. II, столб: 13, 20, 389, 402—403. А. Ю. № 396
(5) А. Ю. №№ 113, 114, 117; А. II. V, № 26; А. А. Э. I. № 169.

пріобрѣтали они на собственныя средства отъ другихъ вотчинниковъ (1). Такъ, въ 1636 г., видимъ примѣръ пожалованія государемъ патріарху дворового мѣста для построенія двора для рыбнаго промысла (2); въ 1631 г. видимъ случай продажи монастырю пѣвчимъ дьякомъ бѣлаго двора своего (3), а въ 1579 г. случай заклада протодіакономъ такого-же двора своего (4) и т. п. Существуютъ основанія полагать, что количество городскихъ дворовъ, числившихся на вотчинномъ правѣ владѣнія за монастырями и представителями духовенства, достигло во второй половинѣ XVII вѣка весьма значительнаго количества, такъ что обстоятельство это вызвало въ 1669 году постановленіе Царя и Освященнаго Собора, которымъ запрещалось духовнымъ лицамъ и монастырямъ обладать по городамъ слишкомъ большимъ количествомъ дворовъ и лавокъ (5).

Значительнымъ количествомъ городскихъ дворовъ обладали наконецъ на правѣ вотчинномъ представители высшаго купечества, какъ русскаго, такъ и иноземнаго — какъ ни страннымъ представляется съ перваго взгляда послѣднее. Въ этомъ отношеніи весьма любопытнымъ является челобитье Царю, отъ 1646 года, русскихъ торговыхъ людей различныхъ городовъ, въ которомъ они жалуются что англичане „построили и покупали себѣ у Архангельскаго города, и на Колмогорахъ, и на Вологдѣ, и въ Ярославлѣ, и на Москвѣ и въ иныхъ городахъ, дворы многіе и анбары, и построили палаты и погреба каменные, и почали жить въ Московскомъ государствѣ безъ съѣзду, также какъ и въ своей земли“ (6).

b). Второй видъ владѣнія городскими дворами—это *владѣніе ими на правѣ помѣстномъ*. Этотъ видъ владѣнія, какъ и только что разсмотрѣнный, является видомъ владѣнія обѣленнаго, свободнаго отъ чернаго тягла—и это вполнѣ понятно, такъ какъ правомъ владѣть помѣстьями пользовались тѣ-же привиллегированныя лица и учрежденія, которымъ

(1) А. Ю. №№ 94, 99; А. И. I, № 246; А. А. Э. I, № 79.
(2) А. относ. до юр. б. др. Р. I, столб. 459.
(3) А. Ю. № 99.
(4) Ibid. № 249.
(5) П. С. З. I, № 442, ст. 12.
(6) А. А. Э. IV. № 13.

предоставлено было и право вотчиннаго владѣнія. Обыкновеніе давать въ помѣстья дворы и дворовыя мѣста по всей вѣроятности одновременно самому возникновенію помѣстной системы, вслѣдствіе чего мы встрѣчаемъ его уже въ эпоху первопачальнаго зарожденія Московскаго государства. Это явствуетъ изъ духовныхъ грамотъ русскихъ князей. Такъ въ духовной грамотѣ великой княгини Софіи Витовтовны (1453 г.) читаемъ: „... даю сыну моему .... дворъ свой Московской, внутри города, Орининьскій Семеновы жены Васильевича .... да и то мое мѣсто тутo-жъ на подолѣ ему-же, гдѣ себѣ поставлялъ хоромы Степанъ Одадуровъ .... А за городомъ (т. е. на посадѣ) дала есмь ему Елизаровскій дворъ (1)“ и т. п.; или въ духовной грамотѣ в. к. Василія Васильевича (1462 г.) читаемъ: „А что дворы у Св. Рожества Петровъ и Ивановъ и Микитинъ Константиновича, да и за городомъ которые мои дворы отчина моя и купля .... и въ тѣхъ дворѣхъ вольна княгиня моя“ (2). Еще яснѣе подтверждается разсматриваемый нами фактъ изъ духовной грамоты в. к. Ивана III Васильевича (1504 г.): „А что которые мои дворы внутри города на Москвѣ и за городомъ за моими бояры, и за князьями, и за дѣтьми боярскими, и за дворяны моими, и за дворцовыми людьми, и за конюхи, и за мастеры за моими: и тѣ всѣ дворы сыну же моему Василію .... А у кого будетъ ... на Москвѣ и за городомъ на посадѣхъ дворы, ихъ отчина и купли ... и сынъ мой Василій въ тѣ дворы у нихъ не вступается (3)“. Въ только что приведенной выдержкѣ уже вполнѣ опредѣленно и рѣзко выставляется на видъ различіе дворовъ, состоящихъ во владѣніи служилыхъ людей на правѣ помѣстномъ и на правѣ вотчинномъ. До насъ дошли, наконецъ, многіе акты XVI—XVII вѣковъ, изъ которыхъ почерпаются несомнѣнныя свидѣтельства о томъ, что и въ это время служилымъ людямъ, наравнѣ съ уѣздными землями, давались также въ помѣстья городскіе дворы и дворовыя мѣста, которые и получали названіе дворовъ и мѣстъ *данныхъ*. Такъ, дополнительная къ Судебнику статья отъ 1646 года свидѣтельству-

(1) С. Г. Гр. и Дог. I. № 83.
(2) Ibid. I. № 86.
(3) Ibid. I. № 144.

етъ, что при царѣ Михаилѣ Ѳеодоровичѣ велѣно было раздать стрѣльцамъ въ помѣстныя дачи пустопорожнія дворовыя мѣста находящіяся въ Ордынской сотнѣ (1); дошелъ до насъ равнымъ образомъ указъ 1678 года, опредѣляющій какой величины участки городской земли должны быть даваемы служилымъ людямъ подъ постройку дворовъ за Московскимъ Земляным городомъ (2) и мн. др. Нерѣдко служилымъ людямъ, вмѣстѣ съ городскимъ мѣстомъ подъ постройку даннаго двора, давались „въ подмогу“ и деньги для стройки (3). Наравнѣ съ служилыми людьми, предоставлялись государями данные дворы и въ пользованіе духовенства и монастырей, или на случай „осадпаго сидѣнья“, или въ видѣ богоугоднаго пожертвованія, какъ выраженіе особаго покровительства и благоволѣнія къ нимъ (4).

Порядокъ челобитья о дачѣ въ помѣстье двора, порядокъ и условія раздачи этого рода помѣстій помимо особыхъ челобитій, слѣдовательно по иниціативѣ самаго правительства, наконецъ способъ пользованія данными дворами— всѣ опредѣленія этого рода представляются аналогичными съ общими постановленіями Московскаго законодательства о помѣстьяхъ. Такъ, между прочимъ, встрѣчается постановленіе о томъ что лица, имѣющія уже за собою данные дворы, не въ правѣ бить челомъ о дачѣ имъ еще другихъ дворовъ. Если-же лицо добудетъ себѣ новый данный дворъ утаивъ дворъ прежней дачи, въ такомъ случаѣ предписывается отобрать у него полученный обманомъ дворъ, который и отдается лицу открывшему подобнаго рода подлогъ (5). Такъ какъ данные дворы не составляли полной собственности владѣльцевъ ихъ, то вслѣдствіе этого по отношенію къ нимъ воспрещались всякаго рода гражданскія сдѣлки и дѣйствія, могущія повлечь за собою ихъ отчужденіе,—если только, что само собою разумѣется, помѣщикъ не пріобрѣталъ себѣ состоящаго въ его помѣстномъ владѣніи двора въ вот-

---

(1) А. И. IV. № 6 (IV).

(2) П. С. З. II. № 722. См. также А. относ. до юр. б. др. Р. I, столб: 459—460, 462—464; А. И. II. № 24; А. А. Э. III, № 218.

(3) А. И. II, № 24.

(4) А. А. Э: I, №№ 169, 179; А. И. I, № 164.

(5) П. С. З. II, № 1157 (Отд. II, ст. 9).

чину путемъ купли его у правительства. Хотя подобное запрещенное закономъ отчужденіе даннаго двора и не влекло за собою недѣйствительности сдѣлки, хотя отчужденный дворъ и записывался за новымъ владѣльцемъ,—но за то съ стараго владѣльца взыскивалась въ казну, въ видѣ наказанія, двойная стоимость отчужденнаго имъ имущества (1). Для лица подавшаго челобитную о дачѣ ему въ помѣстье извѣстнаго городскаго двора или дворового мѣста, полагался трехмѣсячный срокъ (считая со дня челобитья), въ теченіи котораго должно было оно хлопотать о справкѣ за нимъ просимаго двора; въ противномъ случаѣ, т. е. если проситель, бивъ челомъ, не продолжалъ хлопотать о справкѣ за нимъ двора, если онъ не продолжалъ „ходить по дѣлу“—въ такомъ случаѣ, по истеченіи трехъ мѣсяцевъ, лишался права на удовлетвореніе своего челобитья. Исключеніе изъ этого правила допускалось лишь для челобитчиковъ не ходившихъ по дѣлу вслѣдствіе нахожденія въ посылкахъ или на государевой службѣ: на нихъ не распространялось указанное опредѣленіе о трехмѣсячномъ срокѣ (2). Порожнія дворовыя мѣста давались не только въ помѣстья, но ихъ разрѣшалось также „давать и въ куплю“, т. е. продавать въ вотчины—само собою разумѣется лишь лицамъ, имѣвшимъ право владѣть послѣдними. Но нельзя не замѣтить, что правительство не особенно охотно давало порожніе дворы въ куплю, предпочитая отдачу ихъ въ помѣстье; потому, если объ одномъ и томъ-же порожнемъ городскомъ дворѣ поступало два челобитья, изъ которыхъ по одному дворъ этотъ испрашивался въ помѣстную дачу, а по другому въ куплю, —то преимущество всегда давалось первому челобитью (3).

c) Третій и послѣдній видъ владѣнія городскими дворами—это *владѣніе ими на правѣ тяглома*, которое являлось въ городскихъ общинахъ нормальнымъ образомъ владѣнія. Всѣ городскія дворовыя мѣста, за исключеніемъ мѣстъ бѣлыхъ—которыя, какъ мы видѣли, состояли во владѣніи частныхъ лицъ и учрежденій или на правѣ вотчинномъ, или на правѣ помѣстномъ—носили общее названіе тяглыхъ или

(1) П. С. З. II, № 796.
(2) Ibid. II. № 1157 (Отд. II, ст. 10).
(3) Ibid. II. № 1157 (Отд. II, ст. 12).

черныхъ дворовыхъ мѣстъ. Отличительная черта тяглыхъ или черныхъ дворовъ и дворовыхъ мѣстъ заключалась въ связанной съ обладаніемъ ими обязанности владѣльца тянуть финансовое тягло въ пользу государства, состоявшее какъ въ уплатѣ различнаго рода денежныхъ податей и сборовъ, такъ и въ отправленіи различныхъ натуральныхъ повинностей. Этимъ финансовымъ, податнымъ характеромъ своимъ, черные или тяглые дворы рѣзко отграничивались, какъ мы уже видѣли, отъ дворовъ бѣлыхъ. Тяглые дворы, подобно тому какъ и тяглыя, черныя уѣздныя земли—составляли общинную собственность городскихъ сотенъ, которыя и отдавали ихъ, вмѣстѣ съ приписанными къ нимъ угодьями, въ оброчное наслѣдственное содержаніе тяглымъ посадскимъ людямъ своей общины. Тяглый посадскій человѣкъ, получивъ въ оброчное владѣніе черный дворъ или дворовое мѣсто, становился полнымъ и безотчетнымъ хозяиномъ его, получивъ по отношенію къ своему участку право наслѣдственнаго владѣнія, весьма близко подходящее, почти сливающееся съ полнымъ правомъ собственности. Онъ свободно могъ застраивать свой дворъ, перестраивать его, отдавать въ наемъ, передавать свое право владѣнія по наслѣдству, давать его въ приданое, закладывать, могъ наконецъ перепродать свое право владѣнія, въ цѣломъ составѣ или отчасти, другому лицу—но все это городская сотня уже не вступалась, лишьбы юридическое дѣйствіе или сдѣлка, предметомъ которой служилъ тяглый дворъ, не клонилась ко вреду общины, не грозила ущербомъ ея интересамъ (1). Такъ мы уже видѣли какъ энергично возставали городскія сотни, а вслѣдъ за ними и само законодательство, противъ отчужденія черными людьми тяглыхъ дворовъ бѣломѣстцамъ,—и это вполнѣ понятно, такъ какъ сдѣлки подобнаго характера, въ силу причинъ уже указанныхъ выше, наносили непосредственный ущербъ интересу и благосостоянію городскихъ общинъ.

III.

Разсмотрѣвъ различные виды дворовъ и различные виды владѣній, объектами которыхъ могли служить городскіе дво-

(1) А. относ. до юр. б. др. Р. II, столб: 19, 386, 396, 517—518; А. Ю. № 420.

ры,—обратимся теперь къ вопросу о преемственности права владѣнія городскими дворами, именно къ вопросу *о наслѣдственности* въ нихъ.

Замѣтимъ прежде всего, что какъ законодательство Царя Михаила Ѳеодоровича, такъ и Уложеніе 1649 года, опредѣливъ порядокъ наслѣдованія въ вотчинахъ и помѣстьяхъ вообще,—ни слова не сказали по отношенію къ наслѣдованію какъ вотчинными, такъ и данными дворами. Вслѣдствіе этого права наслѣдованія въ нихъ опредѣлялись по общимъ началамъ наслѣдованія въ вотчинахъ и помѣстьяхъ. Между тѣмъ, въ 1686 году, Московская судебная практика усумнилась, основательно-ли поступаетъ она въ этомъ случаѣ, и вотъ 22 января этого года сдѣланъ былъ Царямъ Іоанну и Петру Алексѣевичамъ съ боярами докладъ, въ которомъ предложены были къ разрѣшенію сомнительные случаи, касавшіеся права владѣнія городскими дворами, а въ томъ числѣ и права наслѣдованія въ нихъ (1). Такимъ путемъ составились „*Новоуказныя статьи о черныхъ слободскихъ и бѣломѣстцовыхъ дворахъ* (2)“—представляющія основной матеріалъ по отношенію къ подлежащему нашему разсмотрѣнію вопросу.

Приступаемъ къ изложенію порядка наслѣдованія въ городскихъ дворахъ, прежде всего купленныхъ (или вотчинныхъ), за тѣмъ данныхъ (или помѣстныхъ) и наконецъ черныхъ слободскихъ (или черныхъ, тяглыхъ (3)).

Мы сказали что *права наслѣдованія въ купленныхъ или вотчинныхъ городскихъ дворахъ* опредѣлялись до 1686 года *примѣрно* общимъ опредѣленіямъ о наслѣдованіи въ вотчинахъ. Общія-же опредѣленія о наслѣдованіи въ вотчинахъ представляются въ слѣдующемъ видѣ: непосредственными наслѣдниками являются сыновья умершаго, за отсутствіемъ послѣднихъ дочери, а если не остается ни сыновей

(1) «Въ Земскомъ приказѣ, говорится въ этомъ докладѣ, дворовыя дѣла о бѣломѣстцовыхъ дворахъ дѣлаютъ по помѣстнымъ и вотчиннымъ дѣламъ *примѣрно*, а въ Уложеньѣ о тѣхъ дворовыхъ дѣлахъ, что ихъ вершить противъ помѣстныхъ и вотчинныхъ статей, не напечатано, а какія дѣла, писаны ниже сего». П. С. З. II № 1157, стр. 726, столб. 2

(2) П. С. З. II. № 1157 (въ двухъ отдѣлахъ и 25 статьяхъ).

(3) Въ противоположность купленнымъ и даннымъ, которые, какъ мы видѣли, являются вмѣстѣ съ тѣмъ и бѣлыми.

ни дочерей—въ такомъ случаѣ наслѣдуютъ ближайшіе родственники боковые (1). Эти общія опредѣленія о наслѣдованіи въ вотчинахъ, въ 1686 году распространены законодательнымъ порядкомъ и на наслѣдованіе вотчинными дворами. Такъ „Новоуказныя статьи о черпослободскихъ и бѣломѣстцовыхъ дворахъ", ссылаясь на вторую статью XVII-ой главы Уложенія, предписываютъ отдавать купленные дворы умершаго вотчинника оставшимся послѣ него сыновьямъ, устраняя отъ наслѣдства дочерей при жизни послѣднихъ; въ случаѣ отсутствія родныхъ братьевъ допускаются къ наслѣдству и дочери (2). По общимъ правиламъ о наслѣдованіи въ вотчинахъ, право вдовы на наслѣдованіе въ вотчинахъ умершаго мужа обсуживалось, какъ извѣстно, двоякимъ образомъ, по различію вотчинъ купленныхъ съ одной стороны и вотчинъ родовыхъ и выслуженныхъ съ другой стороны: первыя (т. е. купленныя) переходили въ полномъ объемѣ и на неограниченномъ правѣ собственности къ бездѣтной вдовѣ умершаго вотчинника; вторыя-же (т. е. родовыя и выслуженныя) не переходили къ бездѣтной вдовѣ, и только въ крайнихъ случаяхъ дозволялось ей получать изъ нихъ въ пожизненное владѣніе прожиточную часть— именно, если послѣ мужа ея не оставалось ни купленныхъ вотчинъ, въ которыхъ имѣла она право наслѣдовать, ни помѣстій, изъ которыхъ могла-бы быть удѣлена ей прожиточная часть (3). До 1684 года право бездѣтной вдовы на наслѣдованіе въ купленномъ дворѣ мужа ея обсуживалось примѣнительно къ наслѣдованію бездѣтной вдовы въ купленной вотчинѣ мужа, т. е. она получала полное и нераздѣльное право собственности на такой дворъ. Въ этомъ смыслѣ рѣшено, напримѣръ, 25 ноября 1682 года въ Земскомъ приказѣ дѣло вдовы боярина, Маріи Яковлевны Волынской, у которой племянники мужа ея оспаривали право наслѣдованія въ купленномъ двора его: племянникамъ отказано въ искѣ и дворъ присужденъ Волынской,—„потому что купленныя вотчины послѣ умершихъ давать женамъ, а купленный дворъ противъ вотчинъ-же (4)". Года полтора послѣ этого рѣшенія

(1) Улож. XVII. 2.
(2) П. С. З. II. № 1157 (Отд II, ст. 15).
(3) Улож. XVII. 2.
(4) П. С. З. II. № 969.

возникъ процессъ, произведшій коренное измѣненіе въ правахъ бездѣтныхъ вдовъ на наслѣдованіе въ купленныхъ дворахъ мужей ихъ. 8 апрѣля 1684 года патріархъ Іоакимъ, обсуживая право бездѣтной вдовы гостя, Настасьи Третьяковой, на наслѣдованіе въ купленномъ дворѣ мужа ея, приговорилъ ей лишь четвертую долю въ правѣ владѣнія дворомъ, остальныя же три доли приговорилъ „по родству и по близости“ племянницѣ умершаго Аннѣ Ермоловой (1). Приговоръ патріарха, рѣзко противорѣчившій практикѣ, не удовлетворилъ, какъ видно, Третьякову, которая обжаловала его передъ царями и боярами—по крайней мѣрѣ 3 іюня того-же года дѣло ея снова обсуживается въ Боярской Думѣ. Здѣсь было постановлено рѣшеніе крайне неопредѣленное, вѣрнѣе сказать—не было въ сущности постановлено никакого рѣшенія, такъ какъ оно было формулировано такимъ своеобразнымъ образомъ, что и приговоръ патріарха былъ подтвержденъ, и примѣры прежней практики оставлены въ силѣ (2). Эта неопредѣленность вызвала новое возбужденіе того-же вопроса въ докладѣ 22 января 1686 года и, въ отвѣтъ на него, въ „Новоуказныхъ статьяхъ о черпослободскихъ и бѣломѣстцовыхъ дворахъ“ придана окончательная сила рѣшенію патріарха, съ отмѣною силы предшествовавшихъ ему прецедентовъ. Такимъ образомъ, по отношенію къ вопросу о наслѣдованіи бездѣтныхъ вдовъ въ купленныхъ дворахъ мужей ихъ, законодательство вышло въ 1686 году изъ рамокъ общихъ постановленій о наслѣдованіи вдовъ въ купленныхъ вотчинахъ, поставивъ рѣшеніе его на самостоятельную почву; съ этихъ поръ опредѣлено давать бездѣтной вдовѣ лишь право на четвертую долю оставшагося послѣ мужа ея купленнаго двора, остальныя-же три доли предоставлять ближайшимъ родственникомъ умершаго (3). Вмѣстѣ съ тѣмъ устанавливается слѣдующее условіе для пріобрѣтенія бездѣтною вдовою права на четвертую долю

---

(1) П. С. З. II. № 1071.

(2) Вотъ буквальный текстъ этого рѣшенія: «И такія дворовыя дѣла впредь вершить по тому жъ: изъ дворовъ бездѣтнымъ женамъ четвертая доля, и отдавать тѣ купленные дворы послѣ умершихъ женамъ ихъ бездѣтнымъ противъ купленныхъ вотчинъ». П. С. З. II. № 1081.

(3) П. С. З. II. № 1157 (Отд. II, ст. 1).

купленнаго двора мужа ея: безусловно запрещено было давать вдовѣ пользоваться этимъ правомъ, коль скоро она вступитъ во второй бракъ, не дождавшись истеченія указнаго года со смерти перваго мужа своего (1);—этотъ указный вдовій годъ былъ заимствованъ Московскимъ законодательствомъ изъ законодательства церковнаго, именно изъ Кормчей книги (2). Какъ доставшійся бездѣтной вдовѣ на полномъ правѣ собственности, четвертый жребій (доля) въ правѣ владѣнія купленнымъ дворомъ мужа предоставлялся полному распоряженію ея: она могла завѣщать его, подарить, отдать по душѣ, продать и т. п. Сомнительнымъ казался Московской судебной практикѣ слѣдующій случай: если бездѣтная вдова умретъ, не сдѣлавъ никакого распоряженія относительно судьбы доставшейся ей четвертой доли двора, то надлежитъ ли послѣдней перейти въ родъ мужа или въ родъ умершей вдовы? Случай этотъ былъ представленъ въ докладѣ 1686 года на усмотрѣніе Царей и бояръ, и въ „Новоуказныхъ статьяхъ о чернослободскихъ и бѣломѣстцовыхъ дворахъ“ разрѣшенъ былъ въ первомъ смыслѣ, т. е. предписано было возвращать такую долю двора въ родъ мужа, а не въ родъ вдовы (3). Бездѣтной вдовѣ строго воспрещалось произвести всякаго рода отчужденіе оставшагося послѣ мужа купленнаго двора до раздѣла наслѣдства и справки за ней указной доли; хотя подобное самоволіе и не влекло за собою потерю для нея права на указную четвертую долю, хотя она и получала послѣднюю,—но за то на нее падала обязанность возпаградить всѣ убытки, воспослѣдовавшія отъ того для другихъ лицъ (4).

Заботясь о правахъ вдовы на наслѣдованіе въ купленномъ дворѣ мужа ея,—Московское законодательство въ докладѣ 1686 года обращаетъ вниманіе и на обратную сторону вопроса, т. е на права мужа на наслѣдованіе въ купленномъ дворѣ умершей жены, принесенномъ ею въ приданое Въ Новоуказныхъ Статьяхъ отъ 22 января 1686 года вопросъ этотъ рѣшенъ аналогично съ первымъ. Мужья до-

---

(1) П. С. З. II. № 1157 (Отд. II, ст. 2).

(2) Кормчая кн., II часть, Законъ градскій, грань VI, ст. 4.

(3) II С. З. II. № 1157 (Отд. II, ст. 19).

(4) Ibid. II. № 1157 (Отд. II, ст. 21)

пускаются къ наслѣдованію въ четвертой доли (слѣдоват. въ томъ-же размѣрѣ какъ и вдовы) оставшихся послѣ умершихъ бездѣтными женъ ихъ придапныхъ дворахъ; остальныя три доли переходятъ къ родственникамъ умершей (1).

Ипаче обсуживается вопросъ о правахъ бездѣтной вдовы на четвертую долю въ купленныхъ дворахъ мужа ея, коль скоро послѣ него остаются родители: въ этомъ случаѣ вдова не получаетъ указной доли и дворъ дѣлается сполна достояніемъ свекра или свекрови ея. Новоуказныя статьи о черпослободскихъ и бѣломѣстцовыхъ дворахъ предусматриваютъ въ этомъ отношеніи два частныхъ случая. Если мать поступилась придапнымъ дворомъ своимъ въ пользу сына, и если послѣ смерти послѣдняго остается бездѣтная вдова, то она (вдова) не получаетъ указной четвертой доли и дворъ возвращается сполна матери умершаго (2). Второй случай: если женатый сынъ жилъ съ отцемъ своимъ на общемъ дворѣ, и если по смерти сына остается бездѣтная вдова,—въ такомъ случаѣ послѣдняя опять-таки не получаетъ четвертой указной доли въ дворѣ, который весь достается ея свекру (3).

Наконецъ Новоуказныя статьи отъ 22 января 1686 года обращаютъ вниманіе на слѣдующаго рода частный случай, не предусмотрѣнный предшествующимъ законодательствомъ: если послѣ умершаго человѣка остается вторая жена и дѣти отъ перваго и втораго браковъ,—какъ распредѣлить въ данномъ случаѣ между ними наслѣдованіе въ оставшихся купленныхъ дворахъ, пріобрѣтенныхъ при жизни первой жены? Рѣшено раздѣлять право наслѣдованія въ этихъ дворахъ, по долямъ, между оставшеюся вдовою, ея дѣтьми и дѣтьми отъ первой жены (4).

Таковы постановленія Новоуказныхъ статей отъ 22 января 1686 г. относительно права наслѣдованія въ купленныхъ, т. е. вотчинныхъ дворахъ. Они составлены очевидно въ духѣ общихъ началъ наслѣдованія въ вотчинахъ, за исключеніемъ вопроса о наслѣдованіи бездѣтныхъ женъ въ купленныхъ дво-

(1) П. С. З. II. № 1157 (Отд. II, ст. 18).
(2) Ibid. II. № 1157 (Отд. II. ст. 3).
(3) Ibid. II. № 1157 (Отд. II, ст. 6).
(4) Ibid. II. № 1157 (Отд. II, стр. 17).

рахъ мужей ихъ, рѣшеніе котораго отклонилось съ 1684 года отъ этихъ общихъ началъ (1).

Переходя къ обзору опредѣленій Московскаго законодательства относительно *права наслѣдованія въ данныхъ или помѣстныхъ городскихъ дворахъ*, мы видимъ что они, во многомъ отличаясь отъ постановленій Уложенія о наслѣдованіи въ помѣстьяхъ вообще, весьма близки къ только что изложеннымъ началамъ наслѣдованія въ дворахъ купленныхъ. Это доказываетъ то, что постепенное сближеніе вотчинъ съ помѣстьями, замѣчаемое къ концу XVII вѣка и заканчивающееся полнымъ слитіемъ ихъ въ началѣ XVIII вѣка—отразилось въ эту эпоху и на законодательствѣ о наслѣдованіи въ городскихъ дворахъ. Новоуказныя статьи отъ 22 января 1686 года опредѣляютъ слѣдующій порядокъ наслѣдованія въ данныхъ дворахъ: Послѣ смерти служилаго человѣка данный дворъ его справляется за сыновьями, съ устраненіемъ отъ наслѣдованія дочерей при жизни братьевъ; если не остается сыновей—къ наслѣдованію дворомъ допускаются дочери, притомъ какъ дѣвицы, такъ и замужнія; въ случаѣ совершеннаго отсутствія дѣтей, въ данномъ дворѣ наслѣдуютъ ближайшіе родственники умершаго, а въ случаѣ отсутствія и послѣднихъ—дворъ признается выморочнымъ и отписывается въ казну. Данный дворъ справляется за сыновьями умершаго служилаго человѣка даже и въ томъ случаѣ, если за ними числятся уже собственные данные дворы; они, не лишаясь послѣднихъ, вводятся во владѣніе наслѣдствомъ. Если, наконецъ, кромѣ дѣтей, послѣ служилаго человѣка остается также вдова его—въ такомъ случаѣ она наслѣдуетъ четвертую долю оставшагося даннаго двора, и только остальныя три доли достаются въ этомъ случаѣ дѣтямъ (2).

Очевидно, что приведенныя постановленія значительно отличаются отъ общихъ опредѣленій Уложенія о наслѣдованіи въ помѣстьяхъ. Такъ мы знаемъ, что по Уложенію сынъ наслѣдуетъ въ помѣстьяхъ отца лишь въ такомъ размѣрѣ, что-бы наслѣдственная доля, въ совокупности съ собственнымъ окладомъ его, не превышала опредѣленной нор-

---

(1) Этотъ переворотъ сдѣланъ былъ, какъ мы видѣли, рѣшеніемъ патр. Іоакима по дѣлу Третьяковой, отъ 8 апр. 1684 г.

(2) П. С. З. II. № 1157 (Отд. II. ст. 8, 13 и 14).

мы,—въ противномъ случаѣ излишекъ отбирался отъ него (1); по отношенію къ наслѣдованію въ данныхъ дворахъ не встрѣчается уже болѣе подобнаго ограниченія. Далѣе, по Уложенію вдова и дочери не наслѣдуютъ въ помѣстьяхъ служилаго человѣка, но получаютъ изъ нихъ прожиточныя доли, первая въ размѣрѣ 10%—20%, вторыя въ размѣрѣ 5%—10% всего наслѣдственнаго помѣстья, смотря по тому, при какихъ обстоятельствахъ умеръ помѣщикъ (2); по отношенію-же къ даннымъ дворамъ допускается, въ случаѣ отсутствія сыновей, полное право наслѣдованія въ нихъ дочерей и право вдовы на четвертую долю открывшагося наслѣдства. Но слѣдуетъ замѣтить что, въ одномъ отношеніи, право наслѣдованія вдовы въ данномъ дворѣ существеннымъ образомъ рознится отъ права наслѣдованія ея въ купленномъ дворѣ; въ послѣднемъ наслѣдуетъ она свою четвертую долю лишь въ томъ случаѣ, если она бездѣтна, если не остается ни сыновей, ни дочерей; въ первомъ-же наслѣдуетъ она свою четвертую долю безусловно. Такимъ образомъ, по отношенію къ этому вопросу, законодательство какъ-бы колеблется, опредѣлить-ли ему права вдовы по отношенію къ наслѣдованію въ данномъ дворѣ примѣнительно къ праву наслѣдованія ея въ купленномъ дворѣ, или примѣнительно къ общимъ опредѣленіямъ относительно помѣстій; не склоняясь ни къ первому, ни ко второму—оно избираетъ средній путь.

Весьма кратки опредѣленія „Новоуказныхъ статей о черпослободскихъ и бѣломѣстцовыхъ дворахъ“ относительно *наслѣдованія въ черныхъ или тяглыхъ городскихъ дворахъ*. Здѣсь даются только слѣдующія опредѣленія. Если послѣ умершаго тяглеца остается бездѣтная вдова, то она получаетъ изъ оставшагося послѣ него чернаго двора четвертую долю, остальныя-же три доли идутъ родственникамъ умершаго, но только тѣмъ изъ нихъ, которые въ свою очередь принадлежатъ къ классу тяглыхъ посадскихъ людей,—бѣломѣстцы, какъ мы знаемъ, не могли пріобрѣтать черныхъ дворовъ; если родственниковъ-тяглецовъ не оказывалось,—черный дворъ возвращался въ распоряженіе той городской сотни (общины), къ которой принадлежалъ умершій и отъ которой получилъ

(1) Улож. XVI. 13.
(2) Ibid. XVI. 30—32

въ наслѣдственное владѣніе этотъ дворъ или онъ самъ, или предмѣстники его (1). Уже изъ этихъ немногихъ опредѣленій въ достаточной степени выясняется, что право наслѣдованія въ черныхъ дворахъ обсуживалось аналогично съ правомъ наслѣдованія въ вотчинныхъ или купленныхъ дворахъ; это вполнѣ естественно, такъ какъ мы видѣли выше что владѣніе дворомъ на правѣ тягломъ весьма близко приближается, почти сливается съ полнымъ правомъ собственности. Такимъ образомъ, имѣя въ виду эти соображенія, мы свободно можемъ возстановить тѣ подразумѣваемыя начала наслѣдованія въ черныхъ дворахъ, о которыхъ не сочли нужнымъ распространяться Новоуказныя статьи отъ 22 января 1686 года: по смерти тяглеца къ наслѣдованію въ черномъ дворѣ его призываются сыновья, за отсутствіемъ сыновей—дочери, за полнымъ отсутствіемъ дѣтей—ближайшіе родственники, съ выдѣломъ четвертой доли бездѣтной вдовѣ, а если не окажется и родственниковъ—дворъ возвращается общинѣ.

Этимъ исчерпываются всѣ опредѣленія Московскаго законодательства относительно права наслѣдованія въ городскихъ дворахъ.

IV.

Въ заключеніе остается намъ сдѣлать обзоръ различныхъ сдѣлокъ гражданскаго права, объектами которыхъ могли служить городскіе дворы.

Купле-продажа дворовъ. Предметами сдѣлки купле-продажи могли служить лишь городскіе дворы вотчинные и городскіе дворы тяглые. Дворы данные не могли подлежать сдѣлкамъ могущимъ повлечь за собою ихъ отчужденіе,—это прямой результатъ владѣнія ими на правѣ помѣстномъ; хотя подобнаго рода сдѣлка, будучи фактически совершена, и не признавалась недѣйствительною, но она влекла за собою уплату въ казну лицемъ, произведшимъ отчужденіе, двойной стоимости отчужденнаго двора. Всѣ остальные дворы и дворовые мѣста пользовались полною свободою перехода ихъ, черезъ посредство сдѣлки купле-продажи, изъ владѣнія одного лица во владѣніе другаго,—съ тѣмъ однако же, извѣст-

(1) П. С. З. II, № 1157 (Отд. I, ст. 4).

нымъ уже намъ ограниченіемъ, что тяглые дворы, по крайней мѣрѣ до 1700 года, не могли быть отчуждаемы бѣломѣстцамъ.

Въ формальномъ отношеніи договоръ купле-продажи заключался посредствомъ совершенія особаго крѣпостнаго акта—*купчей записи*, которая являлась и записывалась въ Земскомъ Приказѣ, если продавался дворъ въ Москвѣ, или въ приказной воеводской избѣ, если продавался дворъ въ другомъ городѣ. Явка купчей записи сопровождалась взиманіемъ съ нее установленной пошлины—3 денегъ съ эквивалентнаго рубля, если прежняя крѣпость на владѣніе дворомъ была уже записана, и 9 денегъ съ рубля, если прежняя крѣпость не была узаконеннымъ порядкомъ явлена и записана въ книгахъ. Договоръ купле-продажи скрѣплялся сверхъ того присутствіемъ при заключеніи его свидѣтелей, которые и прикладывали свои руки къ купчимъ записямъ; обыкновенно свидѣтелями договора являлись двое лицъ, иногда-же довольствовались однимъ лицемъ, между тѣмъ какъ въ иныхъ случаяхъ число свидѣтелей бывало болѣе двухъ, напримѣръ три и четыре. Изъ дошедшихъ до насъ купчихъ записей на дворы и знакомимся мы съ основными чертами договора купле-продажи этого рода недвижимыхъ имуществъ (1).

Существеннымъ условіемъ договора купле-продажи является прежде всего точное обозначеніе въ купчей записи самыхъ контрагентовъ. Контрагентами договора купле-продажи двора могли быть, или съ обѣихъ сторонъ, или съ какой либо одной стороны, не только лица физическія, но и лица юридическія; такъ мы имѣемъ, напримѣръ, случаи продажи дворовъ монастырями единичнымъ лицамъ, единичными лицами монастырямъ или, наконецъ, городскими общинами отдѣльнымъ лицамъ (2).

Слѣдующимъ существеннымъ условіемъ договора купле-продажи двора является точное опредѣленіе самаго предмета договора. Право владѣнія дворомъ могло быть предметомъ

---

(1) Образцы купчихъ записей на дворы: А. относ. до юр. б др. Россіи. II, столбцы 385—412. А. Ю. №№ 87, 90, 91, 94, 97, 98, 99.

(2) А. относ. до юр б. Р. II, столб: 387—388, 390, 401. А. Ю. № 94.

договора купле-продажи не только въ полномъ объемѣ своемъ, но и отдѣльными долями; такъ, напримѣръ, встрѣчаемъ случаи продажи половины двора, случаи продажи одной трети или двухъ третей двора, и т. п. (1). Нерѣдко предметомъ договора купле-продажи служилъ не весь дворъ и не опредѣленная доля владѣнія всѣмъ дворомъ, но какая-либо одна составная часть его, напримѣръ садъ, огородъ, полоса земли, строеніе на сносъ и т. п. предметы, которые въ данномъ случаѣ точно обозначались въ купчей записи (2). Если въ купчей записи не помѣщалось условіе объ отчужденіи извѣстной лишь части двора, отдѣльнаго предмета входившаго въ понятіе его, — въ такомъ случаѣ подразумѣвалась продажа двора въ полномъ составѣ, т. е. со всѣми надворными строеніями, со всѣми землями и угодьями къ нему приписанными и, наконецъ, со всѣми земляными и дворовыми запасами. Въ нѣкоторыхъ купчихъ записяхъ продавцы, отчуждая весь дворъ, включаютъ въ этотъ актъ условія объ исключеніи изъ договора продажи извѣстныхъ предметовъ, напримѣръ нѣкоторыхъ строеній, относительно которыхъ выговариваютъ они право сноса, или-же извѣстнаго рода запасовъ (3). Съ другой стороны, если съ правомъ владѣнія дворомъ связано было право пользованія извѣстнаго рода сервитутомъ, въ такомъ случаѣ въ купчую запись включалось и указаніе на передачу этого послѣдняго права; такъ въ одной изъ купчихъ продавецъ, исчисляя отдѣльные предметы передаваемаго имъ права собственности, указываетъ и на свою долю въ правѣ пользованія водою изъ находящагося на улицѣ колодезя, — „а взялъ я, говорится въ записи, за то свое купленое мѣсто и съ колодезною долею десять рублевъ денегъ“ (4).

Въ видахъ возможно точнѣйшаго опредѣленія предмета договора, въ купчихъ записяхъ всегда помѣщалось также подробное описаніе какъ мѣстонахожденія, такъ и размѣровъ продаваемаго двора или дворового мѣста. Указывается,

---

(1) А. относ. до юр. б. др. Р. II, столб: 383, 386, 392, 395, 396.

(2) Ibid. II. столб: 396, 398, 400.

(3) Ibid. II, столб: 390, 387—388, 391.

(4) Ibid. II, столб: 400.

напримѣръ, улица или приходъ, въ которыхъ состоитъ продаваемый дворъ, указываются смежные съ нимъ дворы или угодья другихъ владѣльцевъ; съ другой стороны исчисляются отдѣльныя зданія и дворовыя строенія, указываются заборы, тыны, деревья и грядки принадлежащія къ двору, нерѣдко даже приводится въ саженяхъ длина и ширина мѣста и т. п. (1).

За тѣмъ существеннымъ условіемъ договора купле-продажи двора является обозначеніе въ купчей записи цѣны продаваемаго имущества. Кажется не было для контрагентовъ безусловно обязательнымъ устанавливать весь эквивалентъ непремѣнно въ опредѣленной денежной суммѣ; мы имѣемъ по крайней мѣрѣ примѣръ совершенія договора купле-продажи двора при которомъ покупщикъ, пріобрѣтая у монастыря дворъ, въ качествѣ эквивалента уплачиваетъ монастырской братіи два рубля денегъ и обязуется сверхъ того написать въ новой монастырской церкви стѣнной образъ Спасителя (2).

Далѣе существеннымъ и непремѣннымъ условіемъ договора купле-продажи двора является обязанность продавца очистить покупщику передаваемое ему владѣніе, гарантировавъ его отъ всѣхъ претензій, могущихъ возникнуть впослѣдствіе со стороны третьихъ лицъ. Вслѣдствіе этого, во всѣхъ купчихъ запискахъ находимъ мы торжественное удостовѣреніе со стороны продавца въ томъ, что продаваемое имъ имущество не состоитъ ни въ закладѣ, ни въ кабалѣ, ни въ куплѣ и что вообще оно не закрѣплено никакими крѣпостями, что оно не сдѣлано предметомъ духовнаго завѣщанія; что никто не имѣетъ претензій на продаваемое имущество и не будетъ предъявлять на него правъ своихъ; что за нимъ не числятся никакія недоимки за старое время и т. п. Въ концѣ подобнаго удостовѣренія вписывается обязательство слѣдующаго рода: „а кто взыщется на тотъ мой дворъ съ кабалою, или съ записью, или съ духовною памятью, или съ какою крѣпостью ни буди, или явится прошлое улицкое тягло, и мнѣ ото всѣхъ тѣхъ крѣпостей очищати и убытковъ и волокитъ ему не учинити никоторыхъ“ (3).

---

(1) См. всѣ вообще купчія записи на дворы.
(2) А. относ. до юр. б. др. Р. II. столб: 401.
(3) См. всѣ купчія записи.

Въ купчую запись включались иногда и случайныя, несущественныя условія договора. Такъ, напримѣръ, встрѣчается условіе относительно срока, къ которому продавецъ обязуется очистить продаваемый дворъ, т. е. выѣхать изъ него самому и вывезти все свое имущество (1). Въ другихъ случаяхъ продавецъ выговариваетъ себѣ право и по совершеніи продажи, въ теченіи болѣе или менѣе продолжительнаго срока (напр. въ теченіи года), пользоваться безплатнымъ помѣщеніемъ въ одномъ изъ жильевъ отчуждаемаго имъ двора (2).

Наконецъ въ концѣ купчей записи указываются всегда лица, бывшія свидѣтелями совершившагося договора, лице писавшее актъ, число, мѣсяцъ и годъ указывающіе время составленія послѣдняго, а на оборотѣ его помѣщались подписи свидѣтелей, а иногда и росписка продавца въ полученіи эквивалента (3).

Замѣтимъ въ заключеніе, что встрѣчались случаи принудительной продажи двора извѣстнаго лица, что имѣло мѣсто или въ качествѣ карательной мѣры или для удовлетворенія денежнаго взысканія. Такъ, въ одномъ случаѣ, имѣемъ мы примѣръ продажи городскою общиною двора опальнаго горожанина (4), въ другомъ случаѣ примѣръ продажи властями двора таможеннаго откупщика за недоборъ въ казну денегъ (5).

Договоръ заклада двора. Городскіе дворы служили весьма обыкновеннымъ предметомъ обезпеченія займа, иначе предметомъ закладнаго договора. Предметомъ закладнаго договора могли служить какъ дворы вотчинные, такъ и дворы тяглые. Дворы данные, какъ состоящіе на правѣ помѣстнаго владѣнія, не могли служить предметомъ обезпеченія займа; мы уже знаемъ, что по отношенію къ помѣстнымъ имуществамъ не допускались сдѣлки, могущія повлечь за собою отчужденіе ихъ. Но какъ мы знаемъ также, и по отношенію къ праву залога черныхъ,

---

(1) А. относ. до юр. б. др. Р. II, столб: 390—391.

(2) Ibid. II, столб: 393, 394—395.

(3) Какъ наприм. въ А. относ. до юр. б. др. Р. II, столб: 396.

(4) Ibid. II, 387—388.

(5) А. относ. до юр. б. др. Р. I, столб: 461—462.

тяглыхъ дворовъ, существовало одно весьма существенное ограниченіе: они не могли быть закладываемы бѣломѣстцамъ. Договоръ заклада двора въ формальномъ отношеніи заключался черезъ посредство совершенія особаго крѣпостнаго акта—*закладной записи* или *закладной кабалы*; относительно внѣшнихъ, формальныхъ условій совершенія этого акта слѣдуетъ сказать тоже, что было сказано нами относительно купчихъ записей: подобно купчимъ записямъ являлись и записывались они въ Земскомъ приказѣ, или въ приказной избѣ, со взиманіемъ за то крѣпостныхъ пошлинъ; подобно-же имъ закрѣплялись они и рукоприкладствомъ свидѣтелей договора (1). Первымъ существеннымъ условіемъ закладной кабалы, какъ и купчей записи,—является установленіе личностей контрагентовъ. За нимъ слѣдуетъ обозначеніе суммы долговаго обязательства, въ обезпеченіе котораго полагается дворъ, и срока уплаты его; иногда срокъ уплаты долга разверстывался на два отдѣльные срока, слѣдующіе одинъ за другимъ черезъ извѣстный промежутокъ времени, причемъ окончательнымъ срокомъ заклада является день производства послѣдней части платежа (2). Обыкновенно въ закладную кабалу не включалось никакихъ условій относительно платежа процентовъ,—по крайней мѣрѣ мы не встрѣчаемъ подобнаго условія ни въ одной изъ закладныхъ XVII вѣка; лишь въ дошедшей до насъ закладной кабалѣ отъ третьей четверти XVI вѣка встрѣчаемъ мы условіе относительно платежа росту по договору заклада двора (3). Третьимъ существеннымъ условіемъ закладнаго договора является точное указаніе закладываемаго двора, т. е. указаніе его мѣстонахожденія, исчисленіе возведенныхъ на немъ строеній и угодій къ нему принисанныхъ; эти указанія совершенно тожественны съ тѣми, которыя включались и въ купчія записи. Четвертое и вмѣстѣ съ тѣмъ основное существенное условіе закладнаго договора—это предоставленіе залогопринимателю права пріобрѣсти въ свое владѣніе зало-

(1) Образцы закладныхъ записей на дворы: А. относ. до юр. б. др. Р. I, столб: 13—14, 14—15, 18—19, 20—21. А. Ю, №№ 249, 264, 266.

(2) Наприм. А. относ. до юр. б. др. Р. I, столб: 13—14.

(3) А. Ю. № 243.

женный ему дворъ въ случаѣ неуплаты въ срокъ со стороны залогодателя должной суммы, обезпеченіемъ уплаты которой служитъ дворъ. Залогопринимателю, въ случаѣ просрочки уплаты, нѣтъ надобности укрѣплять за собою владѣніе пріобрѣтеннымъ имъ дворомъ черезъ посредство новаго крѣпостнаго акта. Характеристичная особенность закладной кабалы въ томъ именно и заключается что она, въ случаѣ просрочки уплаты долга, превращается въ купчую крѣпость, убусловливая тѣмъ вступленіе залогопринимателя въ полное владѣніе просроченнымъ ему дворомъ. Вслѣдствіе этого, во всѣхъ закладныхъ кабалахъ, встрѣчаемъ мы слѣдующее существенное условіе: „А буду я на тотъ срокъ не заплачу и того своего двора не выкуплю—и ему послѣ того сроку на тотъ мой дворъ ся закладная кабала и купчая“ (1). Иногда въ закладныхъ кабалахъ добавлялось, что по просрочкѣ платежа, дворъ переходитъ во владѣніе кредитора „безъ выкупа“ (2), или-же упоминается о правѣ кредитора записать за собою просроченный ему дворъ въ Земскомъ приказѣ (3). Пятое существенное условіе закладнаго договора—встрѣчающееся во всѣхъ закладныхъ кабалахъ—это условіе объ обязанности залогодателя очистить залогопринимателю владѣніе просроченнымъ ему дворомъ; это условіе буквально сходно съ подобнымъ-же условіемъ, включаемымъ въ договоръ купле-продажи дворовъ, почему мы и считаемъ лишнимъ долѣе распространяться объ немъ.

Въ концѣ закладной кабалы, какъ и въ концѣ купчей записи, находится указаніе лицъ, бывшихъ свидѣтелями закладнаго договора, лица писавшаго закладную, число, мѣсяцъ и годъ совершенія ея,—а на оборотѣ помѣщались рукоприкладства свидѣтелей и, иногда, росписка залогодателя въ полученіи имъ суммы заклада (4).

Въ нѣкоторыя закладныя кабалы включались, наконецъ, и различнаго рода побочныя условія,—условія не всегда помѣщавшіяся въ текстъ этого рода актовъ. Такъ,

---

(1) А. относ. до юр. б. др. Р. I, столб: 15 и другія закл. записи.

(2) А. Ю. № 249.

(3) А. относ. до юр. б. др. Р. I, столб: 19.

(4) Напр. въ А. относ. до юр. б. др. Р. I, столб; 15—16, 22.

напримѣръ, въ одной закладной встрѣчаемъ мы условіе относительно предоставленія залогопринимателю, до срока окончанія договора, права останавливаться въ заложенномъ ему дворѣ во время пріѣздовъ его въ городъ, или, напримѣръ, обязательство со стороны залогодателя до истеченія срока заклада „надъ хоромы и надъ кровлями и надъ городьбою и надъ яблони и надъ хмѣлевыми гнѣзды никакой пакости не учинить“,— т. е. не ухудшать положенія состоящаго въ закладѣ двора (1).

Изъ всего сказаннаго о договорѣ заклада дворовъ достаточно уясняется внѣшнее, формальное сходство его съ договоромъ купле-продажи. Этимъ видимымъ сходствомъ обоихъ договоровъ объясняется извѣстная уже намъ уловка тяглыхъ посадскихъ людей, которымъ запрещалось отчуждать свои черные дворы бѣломѣстцамъ и которые, желая произвести подобнаго рода отчужденіе, облекали договоръ купле-продажи въ форму договора заклада; именно, они закладывали черные дворы свои бѣломѣстцамъ и затѣмъ умышленно просрочивали ихъ.

Договоръ найма дворовъ. Переходя къ договору отдачи дворовъ въ наемъ,—мы прежде всего наталкиваемся на вопросъ: какихъ видовъ дворы могли служить предметомъ этого договора? До насъ дошли примѣры отдачи въ наемъ бѣлыхъ дворовъ, состоящихъ у владѣльцевъ ихъ на полномъ правѣ собственности, слѣдовательно дворовъ вотчинныхъ, и дворовъ черныхъ, состоящихъ во владѣніи посадскихъ людей на правѣ тягломъ. Мы не находимъ въ источникахъ примѣровъ отдачи въ наемъ дворовъ данныхъ, дворовъ помѣстныхъ, но это еще не дастъ намъ права предполагать будто Московское законодательство исключало этотъ видъ дворовъ изъ круга имуществъ, способныхъ служить объектами разсматриваемаго договора; по отношенію къ помѣстнымъ имуществамъ запрещались лишь сдѣлки, могущія привести къ отчужденію права юридическаго владѣнія ими,— а договоръ найма, по крайней мѣрѣ въ чистомъ видѣ своемъ, не влечетъ за собою подобнаго послѣдствія. И такъ, мы вправѣ допустить, что и данные дворы могли подлежать дѣйствію договора найма.

---

(1) А. относ. до юр. б. др. Р. I, столб: 13—14.

Подобно предшествовавшимъ договорамъ, договоръ найма дворовъ также заключался посредствомъ совершенія особаго крѣпостнаго акта—*наемной записи*; иногда этотъ актъ назывался *мытною записью* (1), въ другихъ случаяхъ *порядною на дворничество*. Послѣднее названіе — порядной на дворничество — принимала наемная запись въ томъ случаѣ когда извѣстное лицо, получая дворъ или мѣсто подъ постройку двора, вмѣстѣ съ тѣмъ принимало на себя извѣстнаго рода повинности по отношенію къ собственнику двора или дворового мѣста, обязывалось, напримѣръ, стеречь его имущество, работать на него и т. п. (2).

Существеннымъ условіемъ договора найма двора прежде всего является, какъ и въ предшествующихъ договорахъ, установленіе личностей контрагентовъ и точное опредѣленіе имущества составляющаго объектъ его. Въ послѣднемъ отношеніи указывается мѣстонахожденіе отдаваемаго въ наемъ двора, обозначается улица, на которой онъ находится, границы земельнаго участка имъ занимаемаго, размѣры его въ длину и ширину, исчисляются строенія на немъ находящіяся, угодья къ нему принисанныя и пр. (3).

Далѣе, существенное условіе договора найма двора составляетъ обозначеніе наемной суммы, „наемныхъ денегъ“ или „оброка“. Нерѣдко наемная плата дополняется обязательствомъ нанимателя отправлять различнаго рода натуральныя повинности въ пользу собственника двора, принимая характеръ особаго рода соціальнаго отношенія—*дворничества*, аналогичнаго отношенію крестьянина къ собственнику земли, на которой онъ поселяется. Плата наемныхъ денегъ расчитывается обыкновенно погодно. Договоръ найма двора является или срочнымъ или безсрочнымъ; въ послѣднемъ случаѣ опредѣляется продолжительность договора. Московское законодательство не опредѣляло, какъ замѣтно, maximum'а срока, на который могъ быть отдаваемъ въ наемъ городской дворъ. Такъ мы имѣемъ крайне любопытный и оригинальный примѣръ отдачи въ наемъ дворового мѣста на 70-лѣтній срокъ, причемъ владѣтельница, получивъ впе-

(1) А. Ю. № 133. Образцы наемныхъ записей: А. отп. до юр. б. др. Р. II, столб: 517—519; А. Ю. №№ 133, 181, 329.

(2) А. Ю. №№ 181, 328.

(3) Ibid. №№ 133, 329 и др.

редъ сумму наемной платы за все число лѣтъ, заключаетъ съ нанимателемъ условіе такого рода: если она до истеченія срока найма умретъ—въ такомъ случаѣ дворовое мѣсто переходитъ въ вѣчную, безспорную и безповоротную собственность его (1). Въ приведенномъ случаѣ трудно признать чистую форму договора найма. Здѣсь является очевидно сдѣлка купле-продажи, облеченная въ форму найма для возможности произвести отчужденіе бѣломѣстцу тяглаго дворовaго мѣста; дѣйствительно, въ данномъ случаѣ владѣтельница является лицемъ тяглымъ, наниматель—бѣломѣстцемъ, имущество—чернымъ.

Затѣмъ въ наемную запись всегда включаются различнаго рода условія, имѣющія своею цѣлью обезпечить для нанимателя—спокойное пользованіе нанятымъ имуществомъ, для владѣльца двора—правильное пользованіе нанятымъ у него имуществомъ, акуратное полученіе наемныхъ денегъ и т. п. Владѣлецъ двора обязуется, напримѣръ, не отдавать двора въ наемъ другимъ лицамъ до истеченія срока договора, не посягать на свободу и независимость нанимателя, не принуждать его работать на себя и удостовѣряетъ въ томъ, что отдаваемый имъ въ наемъ дворъ не состоитъ предметомъ какой-бы то ни было крѣпости, могущей воспрепятствовать нанимателю пользоваться договариваемыми имъ правами (2). Наниматель, съ своей стороны, обязуется выплачивать владѣльцу договоренную наемную сумму, не продавать и не закладывать нанятаго имущества, ремонтировать строенія и заборы, поддерживать садъ, хмѣлевыя гнѣзда и т. п. (3); въ нѣкоторыхъ случаяхъ наниматель, получивъ въ наемъ пустопорожнее дворовое мѣсто, обязуется возвести на немъ извѣстнаго рода постройки (4). Въ обезпеченіе дѣйствительнаго застроенія нанятаго дворовaго мѣста, равно и въ обезпеченіе ненарушенія договора, со стороны нанимателя установляется иногда неустойка и обязательство вознаградить владѣльца за всѣ убытки, имѣющіе причиниться ему вслѣдствіе не-

---

(1) А. относ. до юр. б. др. Р. II, столб: 518.

(2) А. Ю. № 133 и др.

(3) Ibidem.

(4) Ibid. № 181.

добросовѣстнаго пользованія нанятымъ у него дворомъ (1). Наконецъ, въ наемной записи всегда включалось также обязательство со стороны нанимателя вести порядочный образъ жизни во все время жительства его въ нанятомъ имъ дворѣ, не совершать никакихъ противозаконныхъ поступковъ, напримѣръ не торговать виномъ и табакомъ, не держать у себя краденныхъ вещей, не промышлять пристанодержательствомъ и т. п. Въ обезпеченіе всѣхъ обязательствъ принятыхъ на себя нанимателемъ, требовалось обыкновенно представленіе имъ поручительства; поручители (число которыхъ простиралось иногда до шести человѣкъ) поименно указывались въ самой записи. Нерѣдко весь договоръ найма сводился, съ внѣшней, формальной стороны, къ поручительству, такъ что самая наемная запись принимала видъ и названіе записи поручной, въ которой тѣмъ не менѣе обозначались всѣ условія найма и обоюдныя обязательства контрагентовъ (2).

Являясь актомъ вполнѣ формальнымъ и крѣпостнымъ,— наемная запись совершалась при участіи свидѣтелей, являлась въ Земскомъ Приказѣ или въ Воеводской Избѣ и здѣсь записывалась въ книгу съ взыманіемъ пошлины, въ опредѣленномъ закономъ размѣрѣ. Законодательство считало наемную запись безусловно-необходимою принадлежностью договора найма дворовъ и нерѣдко налагало наказаніе за заключеніе его съ обходомъ этой формальности (3).

Городскіе дворы могли, наконецъ, служить объектами *договоровъ мѣны* и *вклада „по душѣ“*, причемъ договоры эти заключались черезъ совершеніе особыхъ крѣпостныхъ актовъ—*мѣновой* и *вкладной записей* (4). Относительно подробностей касающихся примѣнія этихъ договоровъ къ городскимъ дворамъ не имѣемъ мы возможности сказать что-либо опредѣленное, за отсутствіемъ въ дошедшихъ до насъ источникахъ достаточныхъ указаній.

Въ заключеніе настоящаго очерка о правѣ владѣнія дворами въ Московскомъ государствѣ, не лишнимъ будетъ

---

(1) А. Ю. №№ 181, 329.

(2) Ibid. № 329.

(3) П. С. З. II. № 971.

(4) А. Ю. №№ 113, 114, 117, 118. А. относ. до юр. б. др. Р. II, столб: 508—510.

Всесоюзная БИБЛИОТЕКА имени В. И. ЛЕНИНА

указать на то, что въ нѣкоторыхъ случаяхъ для владѣльца двора временно пріостанавливалось право распоряженія имъ.

Во первыхъ, подобнаго рода временная пріостановка правъ владѣльца наступала въ качествѣ послѣдствія уголовной подсудимости его. Такъ, напримѣръ, описывались и опечатовались дворы лицъ, оговоренныхъ въ татьбѣ, разбоѣ и тому подобныхъ воровскихъ дѣлахъ; дворы эти поручались присмотру окольныхъ людей, которымъ и предписывалось имѣть о нихъ попеченіе, „беречь ихъ“ до дальнѣйшимъ распоряженій властей (1).

Во вторыхъ, ограничивалось для владѣльца право распоряженія дворомъ состоящимъ въ тяжбѣ; на подобнаго рода спорный дворъ налагалось запрещеніе до самаго окончанія процесса. Это запрещеніе исключало для владѣльца возможность дѣлать спорный дворъ предметомъ всякаго рода сдѣлки, могущей влечь за собою отчужденіе права владѣнія имъ (2).

---

(1) А. относ. до юр. б. др. Р. I, столб. 268.

(2) Уложеніе. X. 224.

Имѣются въ продажѣ труды того-же автора:

1. *Уставныя Грамоты XIV—XVI вв., съ сведеннымъ текстомъ* ихъ и *указателемъ* къ нему. *Два выпуска.* Казань, 1875—1876. Цѣна 1 р. 25 к.

2. *Очерки организаціи и происхожденія служилаго сословія въ до-Петровской Руси.* Казань, 1876. Цѣна 1 р. 20 к.

Получать можно въ книжномъ магазинѣ А. А. Дубровина въ Казани (Гостинный дворъ, № 1).